

Tilstandsrapport

Ejendommen:

AB Margueritten



Udført af

BANG & BEENFELDT A/S

Farveforklaring	5
<hr/>	
Ejendomsoplysninger	6
<hr/>	
Bygningsoplysninger - Ny Carlsberg Vej 16-20	7
<hr/>	
Overordnet konklusion	8
<hr/>	
Bygningsdele	
<hr/>	
01 . TAG	9
<hr/>	
02 . KÆLDER / FUNDERING	14
<hr/>	
03 . FACADER / SOKKEL / ALTANER	19
<hr/>	
04 . VINDUER	23
<hr/>	
05 . UDVENDIGE DØRE	27
<hr/>	
06 . TRAPPER	31
<hr/>	
07 . PORTE / GENNEMGANGE	35
<hr/>	
08 . ETAGEADSKILLELSER	38
<hr/>	
09 . WC / BAD	41
<hr/>	

10 . KØKKENER	43
11 . VARMEANLÆG	44
12 . AFLØB	49
13 . KLOAK	52
14 . VANDINSTALLATION	55
15 . GASINSTALLATIONER	59
16 . VENTILATION	62
17 . EL / SVAGSTRØM	65
19 . PRIVATE FRIAREALER	67
20 . BYGGEPLADS	69

VEDLIGEHOLDELSESUDGIFTER 10 ÅR FREM - Ny Carlsberg Vej 16-20

Bygningsoplysninger - Ny Carlsberg Vej 18, Bygningsnr. 2	71
---	-----------

VEDLIGEHOLDELSESUDGIFTER 10 ÅR FREM - Ny Carlsberg Vej 18, Bygningsnr. 2

Bygningsoplysninger - Ny Carlsberg Vej 20, Bygningsnr. 3	72
---	-----------

● Kritisk

Risiko ved bygningsdelen vurderes meget høj og bygningsdelen er i kritisk stand.

Skader vil udvikles alvorligt eller omkringliggende bygningsdele kan nedslides kraftig, såfremt de anbefalede opgaver ikke udføres som planlagt. Omgående handling er påkrævet, for at fjerne risici for store omkostninger. Restlevetiden er ophørt

● Høj

Risiko ved bygningsdelen vurderes høj og bygningsdelen er i slidt stand.

Såfremt de anbefalede opgaver ikke gennemføres som planlagt, er der risiko for at yderligere skader og slitage opstår og øger risikoen ved bygningsdelen. Intensiv vedligeholdelse frem til udskiftning er kritisk. Årlig tilstandsvurdering er påkrævet. Restlevetiden er begrænset.

● Middel

Risiko ved bygningsdelen vurderes middel og bygningsdelen er i middel stand.

Der skal forventes forhøjede omkostninger og højere risiko ved bygningsdelen over tid, såfremt der ikke foretages grundig vedligeholdelse, samt udskiftning af bygningsdelen, når denne er udtjent. Årlig tilstandsvurdering anbefales. Restlevetiden er rimelig, forudsat en aktiv indsats.

● Lav

Risiko ved bygningsdelen vurderes lav og bygningsdelen er i pæn stand.

Det anbefales at fortsætte den løbende vedligeholdelse af bygningsdelen, hvorved levetiden vil blive optimal på sigt. Udskiftning er ej relevant på nuværende tidspunkt. Tilstandsvurdering hver 2-3 år anbefales. Restlevetiden er god, forudsat løbende vedligeholdelse.

● Ikke betydelig

Der vurderes ikke at være betydelig risiko ved bygningsdelen, som er i perfekt stand.

Der kan dog udføres forbedringer eller udvikling af bygningsdelen, ved at gennemføre de forslåede opgaver i tilstandsrapporten. Tilstandsvurdering hver 2-3 år anbefales. Restlevetiden er god, forudsat løbende vedligeholdelse.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er en ældre ejendom beliggende på Vesterbro, København og en del af ejerlavet Udenbys Vester Kvarter, København.

Ejendommen er opført i mursten og bygget i tidstypiske byggematerialer.

Der er en bevaringsværdi 3 på ejendommen, hvilket betyder, at der kan være regler for renovering af ejendommen.

Ejendommen rummer 29 lejligheder og ingen erhvervslejemål.

Fra BBR

Antal lejligheder med køkken: **29**

Areal for hele ejendommen (alle bygninger)

Bebygget areal:	2290 m²
Samlet bygningsareal:	458 m²
Kælderareal:	458 m²
Tagetage:	458 m²

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	2280 m²
Samlet erhvervsareal:	0 m²

Bygningsoplysninger

Ny Carlsberg Vej 16-20

Beskrivelse af bygningen

Fra BBR

Bygningen er opført i:	1906
Antal lejligheder med køkken:	29
Antal opgange:	3

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	765 m²
Samlet bygningsareal:	153 m²
Kælderareal:	153 m²
Tagetage:	0 m²

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	760 m²
Samlet erhvervsareal:	- m²
Antal etager u. kld. og tagetage	5

Overordnet konklusion

27.05.2024

Ejendommen er opført i gedigne byggematerialer, og den vil bestå i mange år med rettidig vedligeholdelse og forbedringer.

Den generelle vurdering af ejendommen er, at den er i middel stand, og foreningen skal forvente væsentlige udgifter til vedligeholdelse inden for de næste 5-10 år.

Det anbefales at iværksætte de beskrevne opgaver, både for renovering og vedligeholdelse, inden svigt i bygningsdele får bekostelige konsekvenser, og skader udvikler sig.

Bang & Beenfeldt kan med vores kendskab til jeres ejendom være med til at assistere i den forbindelse.

Det anbefales, at følgende opgaver igangsættes omgående for at forhindre skadesudvikling:

- Undersøgelse af bærejern af konstruktionsingeniør, samt rustbeskyttelse af jernene
- Renovering af kældertrapperne fra gadesiden
- Gennemgang af kælderlofter, så huller fra gennemføringer lukkes og pudslaget holdes intakt
- Undersøgelse af brugsvandsanlægget af VVS-ingeniør evt. med udtagning af rørprøver

I den efterfølgende årrække som vedligeholdelsesplanen dækker over, vil det være afgørende at følgende opgaver igangsættes:

- Renovering af taget
- Renovering af brugsvandsanlægget
- Rens og TV-inspektion af ventilationskanalerne
- Gennemgang og indregulering af varmecentralen
- Udskiftning af elastiske fuger omkring vinduer og døre

Derudover rummer ejendommen flere interessante muligheder for både energibesparelser og forbedringer:

- Isolering af rør især i kælderen
- Efterisolering af vægge i kælderen

Energimærke:

Der er udarbejdet et energimærke for ejendommen d. 29. november 2016, som er gyldigt frem til 2026. Hvis der foretages større bygningsændringer, skal energimærket opdateres, så energimærket altid afspejler de aktuelle forhold.

01. TAG

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Taget er generelt i slidt stand og opgaverne i forbindelse med taget er beskrevet nærmere herunder.

På tagkonstruktionen ses der flere steder tegn på, at tagpappen er ved at være slidt og fiberbetonen på mansarddelen er begyndt at være slidt langs den nederste kant af pladerne. På kviste mod gaden ses udfældninger på naturskiferen, hvilket kan skyldes kvaliteten af naturskiferen der indeholder pyritter.

Fuger omkring skorstene og brandkamme er stadig intakte, men begynder så småt at blive hårde og må forventes at skulle udskiftes, inden for de næste 5 år. Brandkammene har mindre revner og begyndende afskalning i pudslaget. Skorstene ses med begyndende revnedannelse.

Der ses ikke tegn på opfugtning indvendigt, hvorfor ventileringen af taget vurderes at være fin og taget holder tæt.

Undertaget er i slidt stand, hvor det ses hænge hvor undertaget er udført i banevare. Andre steder hvor taget ikke har undertag, er denne del blevet fuget mellem fiberbetonpladerne.

Ovenlysvinduer er i pæn stand.

Tagrender er i pæn stand.

Energiteknisk kan taget forbedres ved at efterisolere skrålofter.

For at opretholde et tag i god og forsvarlig stand, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningens tag er udført som et Københavnertag.

Tagbelægningen er tagpap på den flade del, fiberbeton på mansarden og naturskifer på kviste mod gade. Taget er nogen steder udført med undertag i banevare og andre steder understrøget med fuge.

Tagetagen er uudnyttet.

Teknisk restlevetid på tagets tagpap er ved at være mod enden.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra foreningen

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

- Der er udført småreparationer i 2010 og 2021
- Brandkam er løbende blevet renoveret

Typiske skader

Utætte samlinger ved inddækninger og gennembrydninger fra ventilation, udluftninger, mv. giver utætheder, hvor regnvand kan løbe ind i tagkonstruktionen, hvorved der kan ske nedbrydning.

Tagbelægninger og zink bliver slidt og tyndere med tiden, hvorved der nemmere kan komme hul.

Det skal bemærkes, at tagpap og undertag over tid vil blive nedbrudt af solens Uv-stråling.

Over tid nedbrydes puds, fuger og mørtel af vejret.

Derfor bør bygningsejeren løbende sørge for at taget i sin helhed besigtiges årligt, så tilstanden altid er opdateret. Svært tilgængelige tage kan eventuelt besigtiges ved hjælp af en drone.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
01.2 Almindelig løbende vedligehold af tag Almindelig drift og vedligeholdelse af tag. Der afsættes et beløb årligt til varetagelse af vedligeholdelsesbehov eller reparationsarbejder ved akutte skader. Gennemgang omfatter udbedring af mindre reparationer på taget såsom: <ul style="list-style-type: none"> • Reparation af samlinger med bitumen • Udskiftning af flækkede skiferplader • Tilretning af skiferplader • Fornyelse af fuger rundt om gennemføringer • Gennemgang af skotrender og grater • Justering/reparation af inddækninger • Renhold af flader, så der ikke akkumuleres fugt på tagene • Afrensning for mos, alger o.l. • Rensning af tagrender • Inspektion af at ventilationsåbninger og ventilationsstudser ikke er tilstoppede • At fuglegitre, insekt- og fygesnet er intakte og ikke tilstoppede • Småreparation af brandkamme • Småreparation af skorstene 	Opgaven udføres for at undgå nedfald af bygningsdele som kan forårsage personskade. Herudover sikres en tæt tagbelægning, som kan lede vandet effektivt væk og videre ned i tagrender og afløb. Manglende rettidige vedligehold kan medføre uønskede større følgeskader såsom utætheder der kan føre til råd i bærende konstruktionsdele eller direkte vandskader, samt forkorte bygningsdelens samlede levetid.	●	D	Planlagt	100.000	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033

01.2

Udskiftning/reovering af tag

Taget er tæt på enden af dens levetid. Opgaven inkludere fjernelse af eksisterende tagpap og fiberbetonskifer, vurdering af underliggende tagflades tilstand, eventuel partiel udskiftning af fugtskadede træ og montering af ny tagpap og fiberbetonskifer.

Manglende udskiftning kan medføre utætheder i tagfladen, hvilket kan give utilsigtede vandskader og forkorte bygningsdelens samlede levetid.



R

Planlagt 4.000.000

2028

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Tag Tagpappen er generelt slidt.</p>	27.05.2024	
<p>Tag På naturskiferen ses udfældninger, formegentligt fra pyritter i naturskiferen.</p>	27.05.2024	
<p>Tag Undertaget af banevare er begyndt at hænge.</p>	27.05.2024	
<p>Tag Fiberbetonpladerne er begyndt at forvitre.</p>	27.05.2024	

02. KÆLDER / FUNDERING

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Kælderen er generelt i middel stand, mens fundering og kældertrapper er i pæn stand mod gården og middel stand mod gaden. Opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Kældergulvet fremstår generelt i middel stand, hvor der ses enkelte revner og afskalninger i overfladen. I fællesrummet fremstår gulvet i pæn stand.

Bygningens fundamenter vurderes at være stabile, da der ikke ses større sætningsrevner i kælderen.

Kælderen vurderes at være med forhøjet fugtniveau, hvor der ved stikprøvemåling er registreret højt fugtindhold nederst på væggene, der aftager opefter. Den opstigende fugt vurderes ikke kritisk for opfugtning af etageadskillelsen, dog blev der ved besigtigelse observeret rust på de bærende jern i etageadskillelsen.

På flere vægge ses afskalninger i pudslaget og steder med porøse fuger. Grundet den opstigende grundfugt, må foreningen forvente, at pudsen med tid, vil afskalle. Foreningen skal især være opmærksomme på væggene under indgangsreposerne til hovedtrapperne. Her bør der altid være ryddet, så væggene kan ventilere og komme af med fugten.

Flere steder ses ødelagt puds på loftet og korroderede bærejern som beskrevet ovenfor. Ved rørgennemføringer ses mangelfulde afslutninger. Dette skal være intakt, da det er en del af bygningens brandsikring. Se mere om brandlukninger af rørgennemføringer under punkt 12 - Afløb og bærejern samt lofter under punkt 8 - etageadskillelser.

Gelænder ved kældertrapper mod gaden ses med korrosion, der har fået granitstenene til at revne. På sigt vil gelænderne miste deres styrke og blive ustabile. Kældertrapperne på gade siden fremstår i middel stand, hvor der er revner i granitstenene, men ellers få skader. Kældertrapperne i gården er i pæn stand og nyligt renoveret, med bl.a. vandsikring i form af høj kant over terræn langs siderne.

Der er udført besigtigelse under et enkelt indgangsrepos. Her blev der ikke registreret korrosion i bærejernet. Hvorvidt dette er gældende for alle indgangsreposerne vides ikke. Dog ses ikke tegn på korroderet jern, når indgangsreposerne er besigtiget oppe fra.

Energiteknisk kan kælderen forbedres ved at efterisolere vægge mellem uopvarmede og opvarmede rum.

For at opretholde en kælder i god stand, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes. Grundet opstigende grundfugt, bør opmagasinerede effekter altid holdes 10-15 cm væk fra væggene, så der kan ske en naturlig ventilation af væggene.

Generel beskrivelse

Bygningens kælder er udført som en fuldmuret konstruktion

Kældergulvet mod jord er støbt i beton.

Kældertrapper mod gade er udført i natursten, mens kældertrapperne til gården er udført som støbt beton. Gelænder på begge sider er udført i jern.

Kompletterende bygningsdele i kælderen er skillevægge udført i træ og indvendige døre.

Kælderen er udnyttet til opbevaring, cykelparkering, varmecentral, værksted og fællesrum.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra foreningen

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

- Lukning af rørgennemføringer og oppudsning af lofter
- Løbende vedligeholdelse af vægge, hvor puds falder af, samt gulv for revner og afskalninger
- Løbende vedligeholdelse af kældergulvet
- Efterisolering af vægge iht. energimærket

Typiske skader

Typiske skader sker ved ændring af jordbundsforhold, som resulterer i sætningsskader eller ændring af grundvandsniveau, som kan betyde vandtryk på kældergulv.

Ændring i f.eks. skillerumsvægge til andet materiale kan have stor betydning for fugtforhold.

Ved ændring af skillerum skal foreningen være opmærksom på ventilationen.

Derfor bør bygningsejeren løbende sørge for, at kælderen i sin helhed besigtiges årligt, så tilstanden altid er opdateret. Det kan også anbefales, at der løbende foretages fugtmålinger, såfremt kælderen har et forhøjet fugtniveau.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
02.3 Almindeligt løbende vedligehold af kælder Der bør løbende udføres vedligehold af kælderarealer, herunder gulve, vægge, loft og indvendige døre, for at opdage evt. skader i et tidligt stadie. Gennemgangen bør inkludere registrering af sætningsskader, samt udbedring af disse og gennemgang for løse og manglende fuger/puds på vægge.	Manglende vedligehold kan medføre nedbrydning af bygningsdelene og medføre uønskede større følgeskader og forkorte bygningsdelens samlede levetid. Manglende brandlukninger og funktion af branddøre, kan medføre unødigt brandspredning hvis der opstår brand.	●	D	Planlagt	140.000	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033
02.3 Renovering af udvendige kældertrapper mod gade Revner i stentrin lukkes og vægge lukkes revner og pudses op. Støberjernsværn udskiftes, hvis de ikke kan renoveres.	Ved manglende renovering af stentrin, er der risiko for at vand kan trænge ind i revner og underminere jordlaget under og opfugte omkringliggende konstruktioner. Rust i støberjernsværnet kan gøre det ustabil og forårsage nedstyrtning.	●	R	Planlagt	45.000	2025
02.3 Efterisolering af vægge Efterisolering af vægge iht. beskrivelse i energimærket.	-	●	F	Planlagt	0	

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Kælder / Fundering Nye kældertrapper fra gården.</p>	27.05.2024	
<p>Kælder / Fundering Kældervægge under indgangsrepos på hovedtrappe.</p>	27.05.2024	
<p>Kælder / fundering Kældervægge under indgangsrepos på hovedtrappe. Her set ind mod kælderen, hvor der sidder en rist for ventilation.</p>	27.05.2024	
<p>Kælder / Fundering Flere vægge har afskalninger i pudslaget.</p>	27.05.2024	
<p>Kælder / Fundering Hvor det var muligt at se kælderloftets bærejern kan det ses, at de korrodere.</p>	27.05.2024	
<p>Kælder / Fundering Der mangler afslutning i loftet, hvor der er hul op til ovenliggende lejlighed.</p>	27.05.2024	

Kælder / Fundering

Kældertrapperne på gadesiden har revner i stenene. Det skyldes formegentligt at gelænderet er korroderet.

27.05.2024



03. FACADER / SOKKEL / ALTANER

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Facader, sokkel og altaner er generelt i pæn stand og opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Facaderne blev renoveret i 2015 og vurderes at være tørre.

Facaderne har begyndende revnedannelse i vægge og sålbænke på de pudsede og malede overflader mod gaden, mens mørtelfugerne generelt fremstår intakte. Karnapperne på gadesiden har ikke tegn på problemer med bærejernet. Dog kan der være skjulte skader, der kun kan vurderes ved destruktivt indgreb.

I gården ses enkelte pudsskader på væggene ved køkkentrapperne.

Bygningens sokkel vurderes at være intakte.

Bygningens altaner er nyere og vurderes at være i god stand.

For at opretholde en facade i god stand og med god personsikkerhed for både beboere og personer, som opholder sig ved facaderne, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningens facader er opført som blank mur mod gade og gård, hvor underfacaderne er pudsede og malerbehandlet. Facaderne er desuden forsynet med pudsede sålbænke.

Sokkel er pudset og malet.

Karnapper er udført på udlæggerjern, med en væg tykkelse på en mursten, hvilket er tidstypisk for ejendommen.

Altaner er udført i aluminium med stål gelænder.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra foreningen

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

- Løbende vedligeholdelse af facader, sokkel og altaner

Typiske skader

Typiske skader på facader er oftest revnedannelser (sætningskader) i murværk eller afskallinger af teglsten.

Revnedannelser kan antyde, at bygningen sætter sig, og ved større revner eller flere i samme område, bør det undersøges nærmere. Et stort omfang af revner kan også gøre en grundig renovering nødvendig, for at hindre skadesudvikling.

En anden type skade er frostsprængninger, som opstår ved, at der kommer vand ind i facaden, typisk ved revnedannelser eller ved defekte fuger. Disse frostskeer kan forårsage store skader.

Bygningsejeren bør løbende sørge for, at facaden besigtiges i sin helhed årligt, så tilstanden altid er opdateret. Dette kan delvist lade sig gøre fra terræn, men ved større skadesomfang kan det anbefales at benytte en drone, som giver et bedre overblik over tilstanden af facaderne.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
03.4 Almindeligt løbende vedligehold af facade, sokkel og altaner Løbende reparation og udbedring af mindre fejl og mangler, såsom løse/udvaskede fuger og revner eller andre skader der måtte opstå. Altaner eftergås og sålbænke laves revner Prisen indeholder ikke leje af lift og stillads, se mere under byggeplads.	Manglende løbende vedligehold kan resultere i uønskede større følgeskader og vandindtrængning. Der er på sigt risiko for at tiltrække frostsprængninger, som derved forværrer problematikken markant.	●	D	Planlagt	100.000	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033
03.4 Renovering af underfacader Afrensning af facader, partiel gennemgang af revner og puds, samt maling. Der er ikke prissat stillads under denne opgave. Se mere under byggeplads.	Hvis facaderne ikke renoveres, vil der på sigt ske større nedbrydning af overfladerne. Dette kan resultere i større skader på de omkringliggende konstruktioner.	●	R	Planlagt	0	

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Facader / Sokkel / Altan Nyere altan på gårdsiden.</p>	27.05.2024	
<p>Facader / Sokkel / Altan Mindre pudsskade på vægge ved køkkentrappe.</p>	27.05.2024	
<p>Facader / Sokkel / Altan Gavl ved køkkentrappe ses renoveret.</p>	27.05.2024	
<p>Facader / Sokkel / Altan På gadesiden ses begyndende revnedannelse i de pudsede facader og sålbænke.</p>	27.05.2024	

04. VINDUER

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Vinduerne fra 2015 er generelt i pæn stand, og opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Fuger omkring vinduerne er intakte og føles stadig elastiske. Et enkelt sted ses en mørtelfuge, der ligger langt og lukker for vinduets drænhuller.

Vinduernes sålbænke er beskrevet under facaderne.

Da vedligeholdelse af vinduer i lejlighederne tilfalder den enkelte ejer, er disse ikke medtaget i denne rapport.

For at opretholde en facade med vinduer i god stand og med gode muligheder for ventilation og udluftning af bygningens rum, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningen er forsynet med vinduer på facader og kviste udført træ/alu på gade-/gårdsiden.

Vinduerne er produceret i 2015.

Vinduerne med anverfere, ventilationsspalter og stormkrog.

Fugningen af vinduerne er generelt udført med elastisk fugemasse, men der blev også set fuger af mørtel.

Kældervinduerne er udført som træ/alu.

Tagvinduer og ovenlys er beskrevet som kompletterende bygningsdele i forbindelse med taget.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra foreningen

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

- Løbende service af vinduerne iht. producentens forskrifter
- Udskiftning af elastiske fuger

Typiske skader





Typiske skader på vinduer kan være, at rammer ikke kan åbne pga. overmalede tætningslister, rammer er blevet skæve ved åbning med magt, vinduer er utætte grundet slitage med træk i boligen til følge. En forkert udført maling kan medvirke til nedbrydning af vinduets rammer og karme.

Udvendige fuger skal være intakte for at forhindre, at vand kan komme ind i konstruktionen.

Anden typisk skade er hængsler og vendebeslag, som hænger og medfører, at vinduet ikke kan lukke optimalt. Tætningslister bliver ofte hårde og mister deres effekt. Lukkemekanismer skal indstilles, således at vinduet lukker tæt.

Bygningsejeren bør løbende kontrollere standen af vinduerne, i særdeleshed hvis bygningen er forsynet med nyere vinduer, hvor garantien kan være afhængig af, om hvorvidt vinduerne er løbende serviceret, smurt og justeret.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
<p>04.5 Almindeligt løbende vedligehold vinduer Årlig gennemgang af vinduer med henblik på justering, smøring af mekaniske dele samt mindre småreparationer. Samtidig kontrolleres for punkterede ruder. Tætningslister og glasbånd gennemgås for om de er ødelagte og skal skiftes. Tætningslister påføres silikoneplejemiddel. Rammer, karme og glaslister nedvaskes 1-2 gange årligt.</p> <p>Det er vigtigt at drænhuller i bundtfals holdes rene og fri for skidt, så vand kan løbe fra.</p> <p>Ved trævinduer holdes øje med blotlagt træ, hvor vand kan opfugte vinduet.</p>	<p>Der kan være risiko for at vinduerne går trægt. I sidste instans kan misligholdte vinduer ødelægges, når de åbnes/ lukkes og træet nedbrydes pga. manglende løbende vedligeholdelse.</p> <p>Dårlige tætningslister kan give træk.</p>	●	D	Planlagt	12.000	2024
<p>04.5 Udskiftning af elastiske fuger Udskiftning af elastiske fuger rundt om vinduer.</p>	<p>Manglende udskiftning kan forårsage at vand trænger ind og opfugter den bagvedliggende konstruktion.</p>	●	D	Planlagt	120.000	2028

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Vinduer Fugen omkring vinduet fremstår i pæn stand.</p>	27.05.2024	
<p>Vinduer Vinduerne er forsynet med ventilationsspalter. På hoved- og køkkentrapper, bør de altid stå åbne, så trappeskaktene ventileres.</p>	27.05.2024	
<p>Vinduer Datomærkning af vinduerne.</p>	27.05.2024	
<p>Vinduer Mørtelfuge omkring vinduet fremstår intakt. Det skal sikres at fugen under vinduet er tilpas tilbagetrukket, så vinduets drænhuller ikke er dækket.</p>	27.05.2024	

05. UDVENDIGE DØRE

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Bygningens udvendige døre er generelt i pæn stand.

Opgaverne for alle dørtyperne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

På kælderdøre ses almindelig slidtage, hvor malingslaget er skrabet af. Ellers står dørene intakte og med dækkende malingslag.

Dørtelefonen vurderes at virke som den skal.

For at opretholde en bygning i god stand og med god adgangskontrol, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningen er forsynet med hoveddøre til opgangene og kældre på facader udført af træ/træ.

Hoved-, køkkentrappe- og kælderdøre er udført med dørpumper.

Generelt er adgangen til bygningen styret via nøgler og dørtelefon er placeret mod gaden og forsynet med audio forbindelse.

Fugningen af dørene er udført med elastisk fugemasse omkring altandøre og mørtelfuge omkring resterende døre.

Kompletterende bygningsdele i forbindelse med døre er stentrin og kældertrapper.

Indvendige døre er beskrevet som kompletterende bygningsdele i forbindelse med kælderen og trapper.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra foreningen

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

- Løbende vedligeholdelse af døre, dørpumper og fuger

Typiske skader

Den typiske skade på døre, er manglende malerbehandling, vedligeholdelse og slidtage. Dette betyder, at vand kan trænge ind i dørene, hvorved nedbrydning kan begynde.

Udvendige fuger skal være intakte for at forhindre, at vand kan komme ind i konstruktionen.

Anden typisk skade er hængsler, som hænger og gør, at døren ikke kan lukke optimalt.

Tætningslister bliver ofte hårde og mister deres effekt. Dørpumper skal indstilles, så døre lukker tæt. Låsesystemer skal løbende serviceres.

Bygningsejeren bør løbende kontrollere standen af dørene, i særdeleshed hvis bygningen er forsynet med nyere elementer, hvor garantien kan være afhængig af, om hvorvidt dørene er løbende serviceret, smurt og justeret. Ligeledes er det vigtigt at sikre, at der kun er adgang til bygningen af de personer, som har et retmæssigt ærinde.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
05.6 Almindeligt løbende vedligehold af udvendige døre Årlig gennemgang af døre med henblik på justering, smøring samt mindre småreparationer. Samtidig kontrolleres for punkterede ruder. Tætningslister og glasbånd gennemgås for om de er ødelagte og skal skiftes. Tætningslister påføres silikoneplejemiddel. Rammer, karme og glaslister nedvaskes 1-2 gange årligt. Dørpumpe vedligeholdes efter forskrifter fra producenten.	Der er risiko for at døre går trægt. I sidste instans kan misligholdte døre ødelægges, når de åbnes/lukkes pga. manglende løbende vedligeholdelse. Tætningslister gennemgås for om de er ødelagte og skal skiftes.	●	D	Planlagt	35.000	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033
05.6 Renovering af døre af træ Snedkergennemgang samt malerbehandling af døre inkl. karm. Partielle udbedringer i form af skader, genopretninger og maling.	Hvis ikke dørene løbende reparerer, er der mulighed for at vand trænger ind og ødelægger døren samt omkringliggende konstruktioner.	●	D	Planlagt	36.000	2029

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Udvendige døre Nyere altandør med elastisk fuge omkring.</p>	27.05.2024	
<p>Udvendige døre Kælderdoor i gården.</p>	27.05.2024	
<p>Udvendige døre Datomærkning af altandør.</p>	27.05.2024	
<p>Udvendige døre Kælderdoor mod gaden. Foreningen har oplyst, at de hurtigt fjerner den graffiti der kommer.</p>	27.05.2024	

06. TRAPPER

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Bygningens hoved- og køkkentrapper er generelt i pæn. Dørene ind til lejlighederne er i pæn stand. Bygningen er ikke forsynet med elevatorer.

På hoved og bagtrapper ses enkelte revnedannelser i lofter og vægge. På bagtrappen øverst blev der målt forhøjet fugtniveau i væggene, hvor malingen er begyndt at skalle af/pose ud.

Indgangsreposerne i stueetagen er generelt i pæn stand, og der ses ikke revner i terrazzoen.

Håndlister og balustre sidder fast og er intakte.

Bagtrapperne er renoveret i 2023, hvor trappetrinene er blevet rettet op.

For at opretholde en bygning i god stand og med en god oplevelse, når man går ind i opgangene, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningens hoved- og køkkentrapper er udført i træ.

Lejlighedsdørene til boligerne fra både hoved- og køkkentrapper er ældre af dato og udført som trædøre.

Der er opsat brandalarmer i opgangene.

Håndlister og balustre er udført i træ.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra foreningen

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

- Trapperne fremstår i pæn stand og der vil være et minimum af vedligeholdelse på dem de kommende år
- Foreningen skal holde øje med fugtudviklingen i den øverste del af bagtrapperne

Typiske skader





Typiske skader på trapper er dårlig stand af linoleum eller lakering, så vand kan trænge ned til konstruktionen under og derved forårsage nedbrydning. Nedslidt belægning på trin kan ligeledes være til fare for sikkerheden for personer, som benytter trapperne.

Anden typisk skade er manglende ventilation af trapperummet. Dette vil på sigt skabe mulighed for skimmelvækst.

Elevatorer bliver typisk serviceret korrekt, men rettidig vedligeholdelse af sliddele kan modvirke store og uforudsete omkostninger.

Bygningsejeren bør løbende sikre, at opgangene og elevatorer vedligeholdes. Det er ikke alene af kosmetisk karakter, men det kan være svært at gå på slidte trapper for ældre eller gangbesværede beboere. Driftsstop af akut karakter på elevatorer kan være omkostningstunge og ubejlejlige.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
06.7 Almindeligt løbende vedligehold af trapper Årlig gennemgang af trapper og opgange, for at vurdere standen og om der er noget der bør udbedres. Dette kan være: <ul style="list-style-type: none"> • Løse håndfang • Løse balustre • Revner i terrazzo • Slidt lakering på trin og reposer • Sætningsrevner i lofter og vægge 	Manglen vedligehold af bygningsdelen kan med tiden forårsage uønskede større udgifter til renovering.	●	D	Planlagt	15.000	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Trapper Der er målt forhøjet fugtniveau i øverste del af bagtrapperne.</p>	27.05.2024	
<p>Trapper Døre ind til lejlighederne fra hovedtrappen.</p>	27.05.2024	
<p>Trapper Hovedtrappen set øverst.</p>	27.05.2024	
<p>Trapper Døre ind til lejlighederne fra bagtrappen.</p>	27.05.2024	

07. PORTE / GENNEMGANGE

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Bygningen er forsynet gennemgange fra gade til gård i kælderniveau.

Gennemgangene er generelt i middel stand, hvor der ses afskallende puds og revner i gulv.

For at opretholde en bygning i god stand og en god oplevelse når man benytter porten og gennemgangen, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes

Generel beskrivelse

Gennemgangen er udført af de omkringliggende bygningsdele, og derudover forsynet med isolering på loftet.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra foreningen

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:



- Vedligeholdelse af vægge og gulv

Typiske skader

Typiske skader er oftest revnedannelser i murværk eller afskalninger af beton.

Bygningsejeren bør løbende sikre at døre og gennemgange vedligeholdes. Det er ikke alene af kosmetisk karakter, men det kan være vigtigt i forhold til at hindre uønsket adgang.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
07.8 Almindelig løbende vedligehold af porte og gennemgange Årlig gennemgang for at se standen og tidligt opdage evt. skader. Isolering sikres at sidde fast og vægge gennemgås for løs puds.	Manglende vedligehold kan medføre nedbrydning af bygningsdelene og medføre uønskede større følgeskader og forkorte bygningsdelens samlede levetid.	●	D	Planlagt	20.000	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Gennemgange Gennemgangen anvendes til cykelparkering. Her fremstår væggen pæn, mens der andre steder er afskalninger i pudslaget.</p>	27.05.2024	
<p>Gennemgange En mindre del af isoleringen i loftet er revet løs.</p>	27.05.2024	

08. ETAGEADSKILLELSER

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Bygningens etageadskillelser vurderes generelt at være i pæn stand. Etageadskillelsen mellem øverste lejligheder og tagrum samt loft i gennemgange er efterisoleret.

Etageadskillelsen over kælder har korroderet bærejern. Gennem besigtigelsen blev der ikke set videre tegn på, at jernene har det skidt. Dog blev der observeret et enkelt bærejern der ikke være dækket til at pudse, med en del korrosion. Bærejernene mister deres styrke i takt med at jernet ruste. Typiske tegn på rustent jern er ved revnedannelser i de omkringliggende pudslag. Synlige jern skal løbende rustbeskyttes, så korrosionen mindskes.

Der ses flere steder at pudsen på loftet ikke er intakt og huller der ikke er lukket. Pudsen er en del af loftets brandbeskyttelse og skal derfor altid være intakt. Huller i etageadskillelsen udgør også en brandmæssig risiko, da en brand meget hurtigt vil kunne sprede sig til de ovenliggende boliger.

For at opretholde en bygning i god stand og i særdeleshed optimerer støjforholdene mellem boligerne, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningen har etageadskillelser, der er udført som bjælkelagskonstruktion mellem beboelsesetager og tagrum og støbt dæk med jern over kælder.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

1. Pudsning og lukning af huller i lofter
2. Rustbeskyttelse af bærejern over kælder
3. Der kan evt. laves en gennemgang af bærejernet af konstruktionsingeniør, så standen bedre kan undersøges. Dette vil kræve at der foretages destruktive indgreb

Typiske skader

Nedbrydning af bærende dele i etageadskillelsen pga. for høj fugttilstand i ydermure eller i de omkringliggende rum. Dette sker typisk ved ejendomme med fuldmurede vægge eller hvor kælderen er fugtig.

Bygningsejeren bør løbende sikre, at etageadskillelser vedligeholdes. Skader på etageadskillelser kan være yderst omkostningstunge og manglende vedligeholdelse er ofte årsag til væsentlig fordyrelse.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
08.9 Rustbeskyttelse af jernbjælker I kælderens blev der observeret rustangreb i jernbjælkerne i det støbte dæk til stueplan. Det anbefales at jernbjælkerne renses for rust og behandles med rustbeskyttelse.	Manglende behandling af jernbjælkerne vil på sigt forværre rustangrebet og nedsætte jernbjælkernes bæreevne. Dette kan medfører fare for nedstyrtning.	●	D	Planlagt	24.000	2024, 2029
08.9 Vurdering af bærejerns tilstand Destruktiv undersøgelse for vurdering af bærejernenes tilstand, så der kan findes en løsning på problemet.	Det vurderes, at der på sigt kan være nedsatte kræfter i rustne bærejern, med fare for sammenstyrtning.	●	R	Planlagt	15.000	2024
08.9 Almindeligt løbende vedligehold af kælderloft Der bør løbende udføres vedligehold af kælderlofter for at opdage evt. skader i et tidligt stadie. Gennemgangen bør inkludere registrering af afskallet puds, samt udbedring af disse og gennemgang for rustne bærejern.	Manglende vedligeholdelse af lofterne kan medføre en brandrisiko.	●	D	Planlagt	60.000	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Etageadskillelser Her ses et bærejern i etageadskillelsen over kælder der er korroderet.</p>	27.05.2024	
<p>Etageadskillelser Hvad der ligner en tidligere gennemføring er ikke blevet lukket og udgør en brandfare.</p>	27.05.2024	

Konklusion

Vurdering

Ved inspektionen er der besigtiget 2 af bygningens wc/badeværelser. Generelt er disse i pæn stand. Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang. De enkelte beboere, står selv for istandsættelse og vedligeholdelse af wc og badeværelser.

For at opretholde en bygning i god stand og i særdeleshed sikre, at der ikke opstår fugt- og rådskeer, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

De inspicerede badeværelser er udført som traditionelle tunge badeværelser med fliser og klinker.

Ventilation fra badeværelserne er naturlig. Læs mere under punkt 16. Ventilation.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra foreningen

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

- Beboerne skal være opmærksomme på, at fugerne på badeværelset altid er intakte


Typiske skader

Dårlig udført smøremembran i vådzoner kan medføre fugtophobning i de omkringliggende bygningsdele.

Med fordel kan nedslidte badeværelser skiftes i et solidarisk projekt, da dette giver mulighed for stordriftsfordele og dermed en besparelse pr. badeværelse.

Generelt skal bygningsejeren være meget opmærksom på at badeværelserne i de forskellige boliger løbende vedligeholdes, og i særdeleshed at fugerne og fliser i vådzoner er intakte.

Bygningsejeren bør løbende sikre, at beboerne får sikret, at badeværelserne er sikret korrekt mod fugtskader, herunder skiftet nedslidte fuger. Vaskemaskiner og lignende bør tilses løbende for at registrere eventuelle lækager. Siveskader grundet manglende tæthed kan være yderst omkostningstunge, og manglende vedligeholdelse er ofte årsag til væsentlig fordyrelse. Ydermere dækker mange forsikringer ikke siveskader, men alene akutte vandskader.

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>WC / Bad Et af de besøgtede badeværelser.</p>	27.05.2024	
<p>WC / Bad Et af de besøgtede badeværelser.</p>	27.05.2024	

10. KØKKENER

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Ved inspektionen er der besigtiget 2 af bygningens køkkener. Generelt er disse i pæn stand. Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang. De enkelte beboere, står selv for istandsættelse og vedligeholdelse af køkkener.

For at opretholde en bygning i god stand og i særdeleshed sikre, at der ikke opstår fugt- og rådskeer, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

De inspicerede køkkener er udført i henhold til den enkelte beboeres ønsker, og der er ikke en ensartet politik for udformningen af køkkener i ejendommen.

Ventilation fra køkkenerne er naturlig. Læs mere under punkt 16. Ventilation.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra foreningen

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

- Der er ikke oplyst problemer i forbindelse med køkkenerne

Typiske skader

Dårlige installationer kan medføre fugtskader i de omkringliggende bygningsdele. Eksempelvis i forbindelse med opvaskemaskiner. Mangelfulde ventilationsforhold kan også medføre gener for de omkringliggende lejligheder.

Bygningsejeren bør løbende sikre, at beboerne får sikret, at køkkenerne er sikret korrekt mod fugtskader. Siveskader kan være yderst omkostningstunge og manglende vedligeholdelse er ofte årsag til væsentlig fordyrelse. Ydermere dækker mange forsikringer ikke siveskader, men alene akutte vandskader.

11. VARMEANLÆG

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Varmecentralen:

Varmecentralen fremstår pæn. Centralen bør ikke bruges som lager og værksted, da slag, stød og støv kan skade de elektroniske komponenter. Desuden hindrer opmagasinerede ting, at man i akutte situationer hurtigt kan komme til ventiler, termometre ol. Også almindelig service besværliggøres.

Det er altid en god idé at føre driftsjournal med månedlige aflæsninger af forbrugsmålere (fjernvarme, vand, varmt vand og fælles-el) samt termometre og manometre. Aflæsningerne bør enten månedlig eller som minimum årligt analyseres, så man kan tilrette energiledelsen.

Der er en aftale med et vvs-firma om årlig service af centralens komponenter, hvilket er særdeles fornuftigt. Aftalen bør også omfatte motionering af tilgængelige ventiler rundt i fællesområder.

Der er derudover aftale med et specialfirma om rens af veksleren og centralvarmeveksleren.

Varmecentralen forsynes med fjernvarme. Forsyningselskabet står for udskiftning af måleren.

Centralvarmeveksleren bør renses ca. hvert femte år.

Varmtvandsbeholderen bør renses eller udsyres årligt.

Klimastaten inkl. motorventiler og følere bør serviceres hvert femte år.

Trykexpansionsbeholderen bør årligt tjekkes for korrekt fortryk og intakt membran.

Isoleringen omkring rørene i centralen og kælderen er ok. Blotlagte rørstykker og ødelagt isolering bør udbedres, og der bør afsluttes med enten pap & lærred eller plastfolie (Isogenopak).

Rørmærkningen på isoleringen i centralen og kælderen er acceptabel.

Centralvarmeanlægget:

Afkølingen over det 2-strengede radiatoranlæg er dårlig og det bør undersøges om anlægget kan optimeres.

Beboerne bør mindst en gang om året motionere termostatventilerne, så de ikke sætter sig fast. Løbende udskiftning af termostatfølerhoveder og i sjældne tilfælde også selve termostatventiler kan forekomme.

Generel beskrivelse og observationer

Varmecentralen er placeret i kælderen.

Fjernvarmen kommer fra Hofor og bruges til rumopvarmning via veksler og brugsvandsopvarmning via gennemstrømningsveksler.

Den nuværende fjernvarmemåler nr. 530937530 har siddet i centralen siden 2020. I den tid har gennemsnitsafkølingen af fjernvarmevandet været på 19,73°C.

Klimastaten er ældre af dato og kan overvejes udskiftet til ny.

Ejendommen opvarmes af et 2-strengt radiatoranlæg. Radiatorerne er panelradiatorer og alle forsynet med termostatventiler fabr. Danfoss og varmemålere. Hovedtrapperne har radiatorer siddende i bunden.

Oplysninger fra foreningen

Der er ingen problemer med varmen.

Der er/er ingen serviceaftaler med vvs-eller specialfirmaer vedr. varmecentralen.

Nødvendige forestående arbejder

Ud fra vores observationer og oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren bør følgende udføres:

- Gennemgang af anlægget, så afkølingen kan blive bedre

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Ventiler kan sætte sig fast eller blive utætte.

Styringer kan blive upræcise, hvilket kan føre til merforbrug, dårlig afkøling eller nedsat komfort.



Rør og radiatorer kan blive utætte.

Varmecentralen bør overordnet efterses en gang om ugen med aflæsninger en gang om måneden.

Varme anlægget bør efterses en gang om året, også i lejlighederne.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
11.12 Almindelig årlig vedligehold/service af varmeanlæg Den årlige vedligeholdelse bør indeholde følgende: <ul style="list-style-type: none"> • Rens/udsyring af brugsvandsveksler • Kontrol af trykexpansionsbeholder for korrekt fortryk og intakt membran • Rens af gennemstrømningsvekslere til varmt vand • Motionering af termostatventiler/afspærringsventiler • Afprøve sikkerhedsventiler • Rense snavssamlere • Justere termometre • Evt. aflæse forbrugsmålere, termometre og manometre 	Manglende vedligehold kan med tiden få funktionen af varmeanlægget til ikke at være optimal eller svigte. Ophobning af kalk i beholdere og rør, kan føre til forhøjede udgifter til opvarmning.	●	D	Planlagt	75.000	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033
11.12 5 års service Den 5-årige vedligeholdelse bør indeholde følgende: <ul style="list-style-type: none"> • Rens af centralvarmeveksler • Service af klimastat inkl. motorventiler og følere 	Manglende vedligehold kan med tiden få funktionen af varmeanlægget til ikke at være optimal eller svigte. Ophobning af kalk i beholdere og rør, kan føre til forhøjede udgifter til opvarmning.	●	D	Planlagt	11.000	2024, 2029
11.12 Indregulering af centralvarmeanlægget og gennemgang af varmecentral Optimering og finjustering af centralvarmeanlægget så der kan opnås bedre afkøling, samt gennemgang af varmecentralen.	Der er risiko for at betale for meget i straffetarif ift. for høj returtemperatur til fjernvarmeselskabet. Samtidig kan et dårligt indreguleret centralvarmeanlæg give en dårlig varmefordeling i ejendommen.	●	D	Planlagt	15.000	2024

11.12			●	F	Planlagt	20.000	2030
Udskiftning af klimastater inkl. motorventiler							
Udskiftning af ældre klimastat og motorventiler til ny klimastat og motorventiler.							
		Ved ældre styringer får man ikke glæde af den nyeste teknologi ift. mere automatisk styring af varmen i ejendommen. Selv små reguleringer kan have en stor effekt.					
11.12	-		●	F	Planlagt	600	2024
Isolering af varmerør i varmecentral							
Isolering af uisolerede varmerør og ventiler med 20 mm rørskåle iht. energimærket							

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Varmeanlæg Gennemsnitsafkøling i den tid fjernvarmemåleren har siddet i varmecentralen.</p>	27.05.2024	
<p>Varmeanlæg Klimastaten fra Danfoss er ældre af dato.</p>	27.05.2024	

12. AFLØB

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Faldstammerne vurderes at være i middel stand deres alder taget i betragtning.

Mange steder står faldstammerne skjult i rørkasser, og er derfor vanskelige at vurdere tilstanden af.

På synlige stammer og sidegrene i både lejligheder og kælder observerede vi enkelte rustpletter. Der kan evt. laves en TV-inspektion af faldstammerne, så tilstanden bedre kan fastslås.

Bygningens nedløbsrør vurderes at være i pæn stand.

Generel beskrivelse og observationer

Afløbssystemet leder spildevand fra vaske, wc'er, vaske- og opvaskemaskiner og evt. badekar til kloaksystemet.

Afløbssystemet, herunder faldstammer, er udført i kunststofrør og rustfri stålør.

Faldstammerne er udført uden rottespærre (sidder i kloakken).

Nedløbsrør er udført som zinkør.

Sidste reovering af faldstammerne blev foretaget i 1992.

Oplysninger fra foreningen

Der er ingen problemer med afløbssystemet.

Faldstammerne bliver rensed jævnlgt. Man bør under alle omstændigheder få spulet faldstammerne hvert 5.-10. år eller efter behov (især køkkenstammer, som godt kan lukke til pga. olie, fedt ol.).

Nødvendige forestående arbejder

Ud fra vores observationer og oplysninger fra foreningen bør følgende udføres:

- Rensning af faldstammer
- Evt. TV-inspektion så tilstanden kan vurderes indefra

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Afløbsrør og faldstammer kan korrodere, og spildevand kan i værste fald løbe ud i væg- og gulvkonstruktioner.

Synlige afløbsrør og faldstammer bør efterses en gang om året.

Det bør indskræpes over for beboere, at de ligeledes årligt skal efterse deres vaske, vaskemaskine- og opvaskemaskineinstallationer for utætheder.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
12.13 Rens, TV-inspektion af faldstammer og sidegrene Rensning og TV-inspektion af faldstammer og sidegrene, så tilstanden af dem kan klarlægges.	Ved manglende rensning kan faldstammerne tilstoppe og manglende TV-inspektion kan bevirke, at skader ikke opdages i tide.	●	D	Planlagt	30.000	2024

REGISTRERING	DATO	FOTO
Afløb Nedløbsrør fra tagrenderne er i pæn stand og der blev ikke set utætheder.	27.05.2024	
Afløb Afløbsrør i køkken.	27.05.2024	

13. KLOAK

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Gennemgang og mere detaljeret omtale af ejendommens kloakker og evt. TV-inspektionsrapporter er ikke en del af nærværende tilstandsrapport.

Vi råder dog altid boligejere til ca. hvert 5. år at få foretaget en højtryksrensning af alle kloakker og brønde inkl. en TV-inspektion.

Oplysninger fra foreningen

Der er ingen problemer med kloakkerne.

Kloakkerne bliver ikke rensset jævnligt. Sidste TV-inspektion er udført i 2012/13.

Der er monteret rottespærre i kloakken.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

De typiske skader er utætte rør, hvorfra spildevand kan løbe ud i jorden og underminere belægninger.

Kloakker bør efterses minimum hver 5. år - dette sker ved en højtryksspuling og TV-inspektion.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
13.14 Rens, TV-inspektion af kloaker, samt udbedringer Højtryksrensning af alle kloakker og brønde inkl. en TV-inspektion. Evt. udbedring af skader, der ligger over kl. 2 skader, ved punktrepARATION. Dette er ikke indeholdt i prisen. Der foretages udbedring ved hjælp af strømpning og/eller nye ledninger. Nødvendig optagning af belægning, opgravning og reetablering. Dette er ikke indeholdt i prisen for denne opgave	Manglende rengøring og gennemgang af kloak og brønde kan forårsage tilstopning af kloakledninger og uønskede følgeskader.	●	D	Planlagt	50.000	2024, 2029
13.14 Rensning af sandfangsbrønde Rensning af sandfangsbrønde bør foretages årligt, så det sikres at vand bliver afledt korrekt til kloaknettet.	Manglende rengøring og gennemgang af kloak og brønde kan forårsage tilstopning af kloakledninger og uønskede følgeskader.	●	D	Planlagt	25.000	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033

REGISTRERING	DATO	FOTO
Kloak Kloak i gården.	27.05.2024	

14. VANDINSTALLATION

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

På baggrund af alderen på brugsvandsrørene, bør en totaludskiftning overvejes inden for de næste ca. 5 år. Mange ejendomme med galvaniserede stålrør får i disse år skiftet dem ud pga. tilkalkning og rustangreb. Tilkalkning fører til lavt vandtryk og nedsat cirkulation, som igen medfører lange ventetider på det varme vand og vandspild. Rustangreb fører til rørbrud og i de fleste tilfælde vandskader.

Hvis man vil have indblik i tilstanden af rørene, kan man få udtaget rørprøver forskellige steder i ejendommen for at få overblik over kalk og rust.

Der er observeret manglende isolering omkring brugsvandsrør og mangelfuld mærkning.

Generel beskrivelse og observationer

Brugsvandsanlægget består af rør, som bringer vand fra ejendommens vandstik ud til alle tapsteder i lejlighederne. Det varme vand opvarmes i en gennemstrømningsveksler i varmecentralen (se afsnit 11).

Rørsystemet er udført i galvaniserede stålrør. Partielle udskiftninger til andre rørtyper blev også observeret.

Mange vandrør er skjult i rørkasser ol., så det er vanskeligt at vurdere tilstanden.

Brugsvandsrørene rundt i kælderen er dårligt isolerede, og rørmærkningen er mangelfuld.

Der er vandmålere i lejlighederne.

Blandingsbatterier og lign. armaturer er ikke undersøgt nærmere, da det er beboernes eget ansvar at udskifte disse ved defekter mv.

Oplysninger fra foreningen

Der er ingen problemer med brugsvandssystemet.

Brugsvandssystemet er over 30 år gammelt

Nødvendige forestående arbejder

Ud fra vores observationer og oplysninger fra foreningen bør følgende udføres:

- Ingeniørgennemgang evt. med udtagning af rørprøver
- Udskiftning af brugsvandssystemet
- Isolering af rør hvor der mangler og bedre rørmærkning

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Utætheder på ventiler, rør og samlinger kan føre til alvorlige vandskader.

Tilkalkede rør medfører tryktab og nedsat cirkulation.

Der bør løbende efterses for utætheder.

Der skal ifølge de seneste regler være vandmålere på det varme vand i alle boliger. Man bør derfor indhente tilbud på montering. Etablering af målerne kan dog undgås, hvis det enten ikke er fysisk muligt eller det ikke er rentabelt. Man kan i dag få målere med radiomoduler, så aflæsningen kan foregå fra gaden - det sparer en del gener.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
14.15 Ingeniørnotat - Vandinstallationer Der skal udarbejdes et ingeniørnotat vedr. ejendommens vandinstallationer.	Grundet flere rustangreb på vandrørene, er der større risiko for rørbrud.	●	R	Planlagt	15.000	2024
14.15 Udskiftning af brugsvandsinstallationer Udskiftning af brugsvandsrør inkludere alle stigstrengede inkl. følgearbejder, udgifter til uforudsete udgifter, udgifter til teknisk rådgiver, udgift til administrator, miljøundersøgelse samt AMK for projektet Evt. også udskiftning af koblingsledninger i badeværelser og køkkener. Forud for udskiftningen bør der laves et notat af VVS-ingeniør, så tilstanden af rørene kan vurderes og hvornår en udskiftning af rørene bør foretages.	Brugsvandsinstallationerne er så medtaget af slitage, at en udskiftning bør foretages snarest. Rustangreb medfører rørbrud, som i mange tilfælde forårsager vandskade.	●	R	Planlagt	2.100.000	2026
14.15 Isolering og rørmærkning af vandrør Isolering af uisolerede rør samt mærkning af rørene.	Energispild og manglende overblik. Ved manglende isolering om koldtvandsrør kan der ske en kondensering på rørene.	●	F	Planlagt	31.700	2024

REGISTRERING	DATO	FOTO
Vandinstallationer Flere steder på brugsvandsrørene ses rust og manglende isolering, samt rørmærkning.	27.05.2024	
Vandinstallationer Brugsvandsrør angrebet af rust.	27.05.2024	

15. GASINSTALLATIONER

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Gasrørsanlægget vurderes at være i ok stand - dog ses især på overfladen af rørene i kælderen flere steder noget rustangreb. Rørene bør slibes let og rustforsegles.

Gasmålerne er forsyningsselskabets ejendom, og de sørger for udskiftning af disse.

Beboerne sørger selv for udskiftning af komfurer.

Ved ønske om fjernelse af gas stigstreng eller dele heraf, skal man være opmærksom på, at forsyningsselskabet kan kræve, at der skal lukkes for gasforsyningen, og at hele gasinstallationen i ejendommen efterfølgende trykprøves. Dette vil erfaringsmæssigt vise en eller flere små eksisterende og ubetydelige utætheder, men herefter er det forbudt at genåbne gasforsyningen, før man har udbedret utæthederne. Dette vil formentlig indebære, at man skal foretage indgreb på skjulte gasrør med efterfølgende udbedring i en eller flere lejligheder til følge.

Generel beskrivelse og observationer

Hovedgasrør er udført i galvaniseret stål.

Der er noget overfladerust på rørene i kælderen.

Stigstrengene er anbragt i køkkenerne.

Der benyttes kun gas til komfurer i ejendommen. Alle komfurer skal være godkendt til den nyeste bygas (ikke undersøgt nærmere).

Oplysninger fra foreningen

Der er ingen problemer med gasrørsystemet.

Nødvendige forestående arbejder

Ud fra vores observationer og oplysninger fra foreningen bør følgende udføres:



- Rustforsegling af gasrør

Typiske skader og eftersynsanvisning

Udsivende gas fra utætheder bør der straks reageres på.

Kommunen kan stille krav om mekanisk udsugning og tæthedsprøvning, hvis man etablerer eller flytter rundt på sit gaskomfur.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
15.16 Almindeligt løbende vedligehold af gasinstallationer Gennemgang for rust på rør. Hvis der er rust bør der foretages en let slibning af gasrør, rustforsegling og evt. maling.	Manglende vedligeholdelse af gasrør, kan medføre rørbrud.	●	D	Planlagt	50.000	2024, 2029

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Gasinstallationer Gasrør i kælderen ramt af rustangreb.</p>	27.05.2024	
<p>Gasinstallationer Gasmåler i køkken.</p>	27.05.2024	

16. VENTILATION

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Ventilationskanalerne til den naturlige ventilation vurderes at være intakte. Ved inspektionen blev der observeret emhætter og ventilatorer tilsluttet ventilationskanalerne, hvilket ikke er tilladt.

For at få et fuldt overblik over tilslutninger, bør man iværksætte en undersøgelse i alle lejligheder, hvor emhætter og ventilatorer registreres og frakobles ventilationskanalerne.

Ønskes yderligere gennemgang af ventilationskanalerne, kan der udføres en TV-inspektion af dem.

Oplysninger fra foreningen

Der er ingen problemer med ventilationssystemet.

Ventilationskanalerne er ikke blevet rensset i mange år.

Nødvendige forestående arbejder

Ud fra vores observationer og oplysninger fra foreningen bør følgende udføres:

- Demontering af emhætter og ventilatorer tilsluttet ventilationskanalerne
- Rensning og evt. tv-inspektion af kanalerne

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Revner i kanalerne øger risikoen for utætheder og spredning af os og fugt.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
16.17 Rensning af ventilationskanaler Rensning af alle ventilationskanaler i ejendommen. Opgaven udføres så der kontinuerligt kan foretages et optimalt aftræk i kanalerne og for at undgå bakterievækst.	Der er risiko for utilstrækkeligt træk i kanalerne, hvis de ikke renses.	●	D	Planlagt	30.000	2024
16.17 Tv-inspektion af ventilationskanaler TV-inspektion af ventilationskanaler. Hvor mange utætheder der er på ventilationskanalerne kendes ikke, ud fra omfanget af besigtigelsen. Efter tv-inspektionen kan det vurderes om der skal laves en udskiftning af rørene eller om rørene kan coates indefra.	Utætte rør kan bevirke, at der kommer fugt ud i tilstødende konstruktioner, der kan tage skade. Samtidig vil luftgennemstrømningen mindskes, så indeklimaet kan påvirkes.	●	D	Planlagt	25.000	2024

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Ventilation Ventilationsstuds for naturlig ventilering af kælderen.</p>	27.05.2024	
<p>Ventilation Emhætte koblet på ventilationskanalen, hvilket ikke er tilladt. Emhætten skal demonteres ventilationskanalen.</p>	27.05.2024	
<p>Ventilation Ventilator fra badeværelse koblet på ventilationskanalerne. Dette er ikke tilladt og ventilatoren skal afmonteres.</p>	27.05.2024	

17. EL / SVAGSTRØM

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Generel beskrivelse

Gennemgang af ejendommens elinstallationer er ikke en del af nærværende rapport. Ønsker foreningen en gennemgang og anbefalinger til udbedringer af f.eks. ulovlige installationer på fællesarealer, tages der kontakt til en autoriseret el-installatør.

Der er monteret tavle i hver enkelt lejlighed. Sikkerhedsstyrelsen anbefaler at alle HFI- og HPFI-relæer afprøves en gang om året. Dette er ganske simpelt at afprøve, idet der på forsiden af relæet sidder en test-knap til samme formål.

1. Hvis relæet virker som det skal, slukker al strøm i lejligheden og relæet vippes op på plads, og det skal holde sig selv på plads og der er strøm igen.
2. Hvis relæet ikke virker, slår det enten ikke fra, når knappen aktiveres eller kan ikke holde sig oppe. Kontakt da en elinstallatør for hjælp til udskiftning af relæ.

Typiske skader

Dårlig vedligeholdelse eller ikke-korrekt udførte el-installationer. El-installationer i varmecentral bør ligeledes efterses årligt.

REGISTRERING	DATO	FOTO
EL / Svagstrøm El-tavler i kælderen.	27.05.2024	

19. PRIVATE FRIAREALER

Inspektion foretaget d.: 27.05.2024

Konklusion

Vurdering

Der er ikke lavet en egentlig vurdering af ejendommens gård, da den driftes sammen med de omkringliggende foreninger.

Ved besigtigelsen blev der observeret enkelte steder hvor der mangler fliser og ujævn belægning. Foreningen skal sikre at belægninger er sikre at færdes på og at belægningen hælder væk fra ejendommen, så vand vises væk.

Generel beskrivelse

Gården er belagt med flisebelægning langs bygningerne, samt grønne rekreative arealer.



Gården anvendes til cykelparkering og affaldssortering.

Da gården driftes i fællesskab med de andre foreninger, laves der ikke opgaver til dette punkt.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra foreningen

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

- Gennemgang af flisebelægningen så den er intakt og med fald væk fra ejendommen

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Private friarealer Enkelte steder mangler der fliser i belægningen.</p>	27.05.2024	
<p>Private friarealer Belægninger i gården bør altid holdes intakt, så det er sikkert at færdes i gården.</p>	27.05.2024	

20. BYGGEPLADS

Inspektion foretaget d.: 03.06.2024

Konklusion

Generelt

I forbindelse med renoveringsprojekter på bl.a. taget skal der opstilles stillads. Da opstilling og leje af stillads er en væsentlig omkostning, anbefaler vi at akkumulere arbejder, så der drages nytte af den frie adgang til facader i højden.

Ved partielle arbejder mange steder på ejendommen kan der som alternativ benyttes en lift/platformslift. Lifte er mere mobile, og man kan med forskellige opstillinger hurtigt tilgå "besværlige" steder på ejendommen. Ved brug af lift, skal man være opmærksom på tilgængeligheden i terræn ift. opstilling.

Omkostninger til etablering af byggeplads skal ved større renoveringer medtages. Omkostninger til byggeplads er ca. 6-10% af entreprisens summen.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
20.21 Leje af stillads Opsætning af stillads til renoveringsprojekt. Nødvendig ved renovering af pkt. XXX.	-	●	R	Planlagt	1.000.000	2028
20.21 Byggepladsfaciliteter Ifm. renovering af tag og udskiftning af fuger omkring vinduer, forudsættes byggepladsfaciliteter som toilet, bad og spiseplads.	-	●	R	Planlagt	366.000	2026, 2028
20.21 Dagsleje af lift Levering og leje af lift, dagsleje. Lift kan bl.a. anvendes ved skader på tag, vinduer, facader, nedløbsrør og tagrender.	-	●	D	Planlagt	75.000	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033

Bygningsoplysninger

Ny Carlsberg Vej 18, Bygningsnr. 2

Beskrivelse af bygningen

Fra BBR

Bygningen er opført i:	1906
Antal lejligheder med køkken:	-
Antal opgange:	1

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	760 m²
Samlet bygningsareal:	152 m²
Kælderareal:	152 m²
Tagetage:	0 m²

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	760 m²
Samlet erhvervsareal:	- m²
Antal etager u. kld. og tagetage	5

Bygningsoplysninger

Ny Carlsberg Vej 20, Bygningsnr. 3

Beskrivelse af bygningen

Fra BBR

Bygningen er opført i:	1906
Antal lejligheder med køkken:	-
Antal opgange:	1

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	765 m²
Samlet bygningsareal:	153 m²
Kælderareal:	153 m²
Tagetage:	0 m²

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	760 m²
Samlet erhvervsareal:	- m²
Antal etager u. kld. og tagetage	5

Ejendommen VEDLIGEHOELSESDUDGIFTER Rådgivende Ingeniører

10 ÅR FREM

ÅR	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Sum af vedligeholdelse i alt	351.300	104.500	2.3 mio	59.500	5.4 mio	163.000	79.500	59.500	59.500	59.500
Total inkl. alt	458.151	136.285	3 mio	77.598	7.1 mio	212.578	103.681	77.598	77.598	77.598
25% moms	114.538	34.071	745.164	19.399	1.8 mio	53.145	25.920	19.399	19.399	19.399
Sum i alt inkl. moms	572.689	170.356	3.7 mio	96.997	8.8 mio	265.723	129.601	96.997	96.997	96.997

- **Uforudsete omkostninger, 10%:** Vedligeholdelsesplanen viser byggerådgiverens overslag på de enkelte opgaver. Der bør indhentes bindende tilbud på alle (større) opgaver før de sættes i værk. For at sikre at budgettet indeholder de afvigelser som kan opstå, er det vigtigt med en buffer til uforudsete omkostninger, som eksempelvis rådkader eller skjulte fejl og mangler. Der medregnes automatisk 10% i budgettet fra vedligeholdelsesplanens overslag.
- **Afsat til rådgiverhonorar, 14%:** Ved alle større opgaver vil der være udgifter til byggeteknisk rådgivning, herunder bygherrerådgivning, projektering, tegning, byggeledelse, økonomistyring, arbejdsmiljøkoordinering etc. Denne post kan afregnes efter fast pris eller som en fast procentdel af budgetsummen. For at kunne sammenligne data på tværs er der som standard afsat 14% til rådgivning, men den konkrete afregning aftales direkte med rådgiver.
- **Afsat til administration, 4%:** Specielt ved større renoverings- og forbedringsopgaver kræver det byggesagsadministration. Det kan f.eks. være finansieringsomkostninger, ændringer i fordelingstal, ekstra betalingsflow, ændringer i fællesudgifter, juridisk eller administrativ bistand osv. For at kunne sammenligne, er der afsat 4% til administration, men den konkrete afregning skal aftales direkte med byggesagsadministrator.