

Tilstandsvurdering og Vedligeholdelsesplan for
A/B Theklahus



Udført af Omni Bygningsrådgivning
Registrering foretaget 23/9 2024

Indhold

Introduktion til jeres Tilstandsvurdering og Vedligeholdelsesplan	3
Forbehold	5
Konklusion	6
Guide til det videre forløb	7
Beskrivelse af ejendommen samt stamdata/Ejendomsoplysninger	8
Vejledning til bygningsdelskortene	9
01 Tag	10
02 Kælder.....	12
03 Facader / Sokkel	14
04 Vinduer	16
05 Udvendige døre	18
06 Trapper	20
07 Porte/gennemgange.....	22
08 Etageadskillelser	24
09 WC/Bad.....	26
10 Køkkener.....	28
11 Varmeanlæg	29
12 Afløb	31
13 Kloak	33
14 Vandinstallation.....	34
15 Gasinstallationer.....	36
16 Ventilation	38
17 EL/Svagstrøm	40
18 Øvrige bygningsarbejder	42
19 Private friarealer.....	43
20 Byggeplads.....	45

Introduktion til jeres Tilstandsvurdering og Vedligeholdelsesplan

Tilstandsvurderingen og Vedligeholdelsesplanen er opbygget således, at du præsenteres for konklusion af tilstanden på ejendommen, ejendomsoplysninger, forklaring af byggesagens udgifter og en beskrivelse af bygningsdele og installationer, hvor registrering/beskrivelse samt anbefalede opgaver beskrives.

Formålet med tilstandsvurderingen er at give en generel og overordnet beskrivelse af ejendommens bygningsdele og installationers stand, og samtidig omtale nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der bør udføres inden for en 10-årig periode. Disse arbejder prisfastsættes som overslagspriser med prisbasis medio 2024.

Vurderingen er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen og eventuelt ved hjælp af målinger og mekanisk kontrolmetode med tilhørende fotoregistrering.

Der blev ved besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb eller øvrige undersøgelser så som miljøprøver med videre.

Der er kun foretaget vurdering af de bygningsdele, der kunne besigtiges frit uden brug af værktøj for demontering, stillads, stige og lift med videre.

Eventuelle mangler eller skader i skjulte bygningsdele, utilgængelige eller aflåste rum og ikke besigtigede områder er ikke omfattet af gennemgangen.

Gennemgangen omhandler registrering af alle ejendommens bygningsdele opdelt i henhold til 20 punkt-listen.

Registreringen omfatter alle udvendige bygningsdele samt fællesarealer på ejendommen, herunder facader, sokler, trapper, vinduer, sålbænke og eventuelt kælder samt tagkonstruktion inklusive gennemgang af tilgængelige spær og trækonstruktioner.

Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb med videre indgår tillige i registreringen.

Tekniske installationer, herunder vand, varme, ventilation, el og afløb, er kun visuelt gennemgået. Såfremt det vurderes nødvendigt, vil der blive anbefalet en særskilt grundigere teknisk gennemgang.

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget d. 23/9 2024.

Vejret var på besigtigelsesdagen overskyet med en smule sol og temperaturen var ca. 15 grader.

Vedligeholdelsesplanen er en prioriteret 10 års plan, hvor overslagspriser for de registrerede tiltag, fordeles efter prioritering ud fra et byggeteknisk perspektiv.

I prioriteringen af hvornår de enkelte renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter anbefales udført, er der ikke taget stilling til ejendomsejers/foreningens økonomiske situation, da vi fagligt set søger at holde os økonomisk objektive.

Alle priser, der indgår i vurderingen, er eksklusive moms hvor intet andet er nævnt. Priserne er baseret på løbende erfaringspriser og er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt.

Det skal understreges, at budgettet er et overslag og har til formål at vurdere det samlede økonomiske billede af ejendommen.

Priserne er vejledende. Der skal lægges følgende til priserne:
Uforudsete udgifter (ca.10 %), teknisk rådgivning (ca.12 %) og moms (25 %).

Overslagspriserne tillægges ovennævnte nederst i vedligeholdelsesplanen.

Det skal understreges, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), rådgivere m.v.

Forbehold

I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsvurderingen og vedligeholdelsesplanen er det ikke afdækket/undersøgt nærmere hvorvidt der kan være miljøfarlige stoffer i de bygningsdele, som berøres.

Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering af eventuelle miljøfarlige stoffer, er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Dette kræver en særskilt undersøgelse.

Myndighedsmæssige forhold er ikke vurderet i vedligeholdelsesplanen.

Svamperapport, el-tjek og energiberegning er ikke inkluderet i vedligeholdelsesplanen. Disse kræver særskilte undersøgelser.

Andet

Ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Bolig Registret (BBR). Såfremt der er fejl i disse data, påhviler det ejendomsejer at få disse rettet i BBR registeret.

Konklusion

Generelt må ejendommen betegnes som værende i middel til god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Der er dog nogle fugtproblemer i kælderydervægge som forårsager at puds afskaller.

Ejendommen har ikke oplyst om forbehold i deres forsikringspolice.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen noget mere svingende. Facaderne er i dårlig til middel stand. Vinduerne mod gård- og gadesiden er i middel til dårlig stand og fremstår generelt med skader på fuger, gummilister. Hvad angår overflader, er hovedtrapper generelt i middel til dårlig stand, der ses afskalninger af puds-/malingslag på vægge og revner i vægge.

Ud fra oplysninger fra foreningen, om manglende varme i yder-boligerne, månedlig regulering af varmeanlæg, samt udfordringer hver gang der lukkes for vandet, samt registreringen af varmeanlægget vurderes varmeanlægget at være i dårlig stand.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion har mangler, som bør håndteres inden for nærmeste årrække.

For at sikre en ordentlig vedligeholdelsesstand fremover, bør følgende arbejder iværksættes:

- Brandtætning af gennemføringer
- Rens og behandling af bærejern i kældere
- Udbedring af huller i belægning i portgennemgang
- Undersøgelse af badeværelsesgulve med revner
- Omfugning af gadefacade, fra terræn til adskillelse mellem stueplan og 1. sal og partiel omfugninger på gårdfacader
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af varmeanlæg

Forudsætninger

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besigtiget et udvalg af lejligheder.

Der blev ved besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb eller udtaget prøver til analyse.

Kloakken er besigtiget fra overfladebrønde, og det anbefales, at der foretages en kloak tv-inspektion for at afklare den eksakte stand og vedligeholdelsesbehovet af kloakken.

Rapportens anbefalinger og prisoverslag på håndværkerudgifter i forbindelse med udførelsen af samme må ikke betragtes som endelig tilbud eller færdigt projektmateriale.

Guide til det videre forløb

Står I overfor et renoveringsprojekt, vil vi gerne hjælpe jer videre i forløbet

Indenfor renoveringsopgaver specialiserer vi os blandt andet i:

- Tagrenoveringer
- Facaderenoveringer
- Opsætning af nye altaner
- Vinduesrenoveringer / udskiftninger
- Byfornyelsesprojekter
- Udskiftning/Renovering af installationer

Som jeres tekniske rådgiver bistår vi jer fra projektets start til slut, og vi hjælper jer igennem alle byggeriets faser og indsatser. Vi planlægger projektet med udgangspunkt i jeres specifikke ønsker og behov, mens vi sørger for, at opgaven projekteres, udbydes og gennemføres.

Samtidig tager vi højde for jeres økonomiske situation og guider jer til at nå den bedst mulige løsning med de midler, I har.

Vi hjælper jer også gerne med at komme videre med de mindre vedligeholdelsesopgaver (typisk i håndværkerudgifter under kr. 250.000,-), hvor I måske blot har brug for en anbefaling til valg af en håndværker.

Skulle I have behov for dette, så tøv ikke med at kontakte os – det er selvfølgelig helt gratis og uforpligtende.

Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Indhentning af miljøundersøgelser fra ekstern rådgiver.
- Udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale.
- Indhentning af underhåndsbud.
- Vurdering af tilbud.
- Byggestyring og koordinering af entreprenører.
- Tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
- Afslutning og mangelgennemgang.
- Diverse forhandlinger med myndigheder.
- Sikring af at bygherres arbejdssikkerhedsforpligtigelser opfyldes.

Beskrivelse af ejendommen samt stamdata/Ejendomsoplysninger

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Theklavej og Provstevej, 2400 København NV.

Ejendommen er opført traditionelt for dens tid, med facader af mursten og saddeltag med tegltagsten. Kælderydervægge formodes at være i mursten. Etageadskillelser mellem kælder og stue ses både som træbjælkelaag og jernbeton.

Ejendommen er med ældre træ/alu vinduer med 2 lags glas og nyere udvendige døre i træ/alu med 2 lags glas.

Ejendommen fremstår som helhed i middel stand, med områder som bør håndteres snarest, som vil fremgå af de enkeltes bygningsdeles punkter og vedligeholdelsesplanen.

Stamdata/Ejendomsoplysninger

Navn	A/B Thekla
Adresse:	Theklavej 29A-B, 31A-B, Provstevej 3A-B 2400 København
Administrator	SWE
Matr.nr.:	Utterslev, København 6fk
Ejendommen opført i år:	1935
Antal etager:	5 etager, kælder og loftrum
Antal opgange:	6 hovedtrapper
Samlet bygningsareal:	2992 m ²
Samlet boligareal:	2540 m ²
Samlet erhvervsareal:	0 m ²
Antal boliger:	58 stk.
Antal erhverv	0 stk.
Antal boliger med eget køkken	58 stk.
Opvarmning:	Fjernvarme
SAVE værdi (bevaringsværdi):	4
Energimærkning:	Ingen

Vejledning til bygningsdelskortene

Bygningsdelskortene er bygget op med en kort beskrivelse af de enkelte bygningsdeles materialer/konstruktive forhold.

Derudover er der en vurdering af deres tilstand i forhold til om den er god, middel eller ringe.

Der vil være en opstilling af tiltag som anbefales udført enten for at rette standen op – eller vedligeholde denne.

Mange arbejder på etageejendomme kræver enten brug af lift eller stillads. Der vil stå om udgifter til dette er indeholdt i punktet – eller om det er medtaget under punkt 20 – Byggeplads.

01 Tag

Registrering samt beskrivelse

Taget er opbygget som traditionelt saddetag og er beklædt med tegltagsten. Taget oplyses at være udskiftet i 2017.

Tagetagen/tagrummet benyttes overvejende som pulterrum.
Rygning er udført med rygningstegl og ses uden rygningsbånd.
Taget er udført med fast undertag.
Tagetage/tagrummet er uisoleret.
Inddækninger, taghætter med videre er udført i zink. Tagrender og nedløb fremstår udført i zink. Der ses på besigtigelsesdagen ingen tegn på skader eller utætheder.
Tagvinduer er udført nyere skråvinduer.

Taget fremstår i god stand.

Forud for registrering har foreningen fremvist brandteknisk rapport udført af andet firma.
Her fremgår det, at forlænget ventilationsrør på loft bør undersøges nærmere og der skal ses på, om taget/loftet skal brandsektioneres. Dette er medtaget herunder.

Bygningsdelens overordnede vurdering

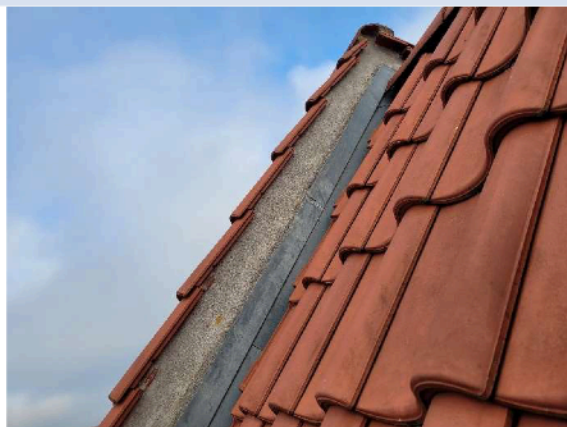


Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

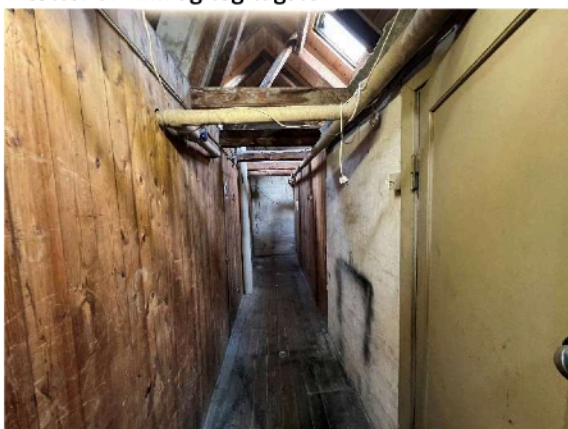
Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Eksekvering af undersøgelse af brandforhold i taget	10.000 kr.



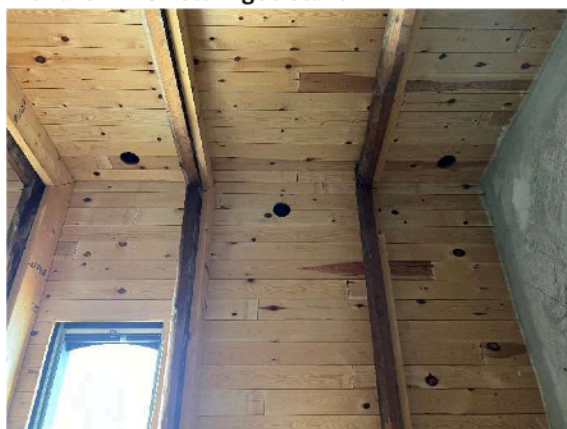
Hætter af zink og tegltagsten



Brandkam fremstår i god stand



Loftet, pulterrum



Fast undertag og udluftningshætter

02 Kælder

Registrering samt beskrivelse

Ejendommens kælder fremstod under besigtigelsen enkelte steder fugtig, og det oplyses at der tidligere har været udfordringer med fugt, blandt andet i forbindelse med kraftig regn. Fugten befandt sig hovedsageligt ved kælderydervægge og indvendige vægge tilstødende kælderydervægge.

Kælderinder- og ydervægge er alle fuldmurede/støbte. Kældergulvet er udført i støbt beton.

Der er adgang til kælder via bagtrapper og udvendige kældertrapper.

I kælderen er der funktioner som vaskerum og tørrerum. Tørrerummet fremstår med høj luftfugtighed, i vinduet i tørrerummet er etableret mindre ventil, som vurderes ikke at kunne håndtere fugten i tørrerummet.

Kælderen fremstår flere steder med løs og afskallende puds på dets indvendige overflader, hvilket skyldes opstigende grundfugt. Dette er almindeligt for kældervægge med opbygning som denne. Fugten var i et niveau hvor det ikke kan medføre skader på de bærende konstruktioner.

Kælderen fremstår overordnet i middel til dårlig stand, dog fuldt funktionel til dens nuværende anvendelse.

Der ses enkelte områder med løs puds, som kan udbedres efter behov. Derudover anbefales det at der etableres yderligere ventilering af kælderen, for at nedbringe fugtniveauet.

Det anbefales ikke, at malingslag på gulve løbende afrenses og omgøres, da fugtniveau i gulvet formentlig vil få et nyt malingslag til at afskalle igen inden for en kort periode.

Fugt i tørrerum kan på sigt skade konstruktioner og medføre skimmel på overfaldet. Den eksisterende ventilator er ikke tilstrækkeligt til at affugte rummet, der bør etableres bedre ventilation af rummet – hvis rummet jævnligt bruges som tørrerum, kan der med fordel etableres ventilationsanlæg beregnet til tørrerum.

Flere steder ses manglende brandtætning ved gennemføring i kældervægge, det anbefales at installationsgennemføringer brandtættes.

Lyskasser ses med blade, snavs og skrald, det anbefales at lyskasser løbende observeres og holdes rene, således vandaflledning ikke forhindres.

Disse opgaver prissættes herunder.

Bygningsdelens vurdering



Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Brandtætning af installationsgennemføringer	25.000 kr.
II	Udbedring af områder med løs puds - afsætningsbeløb	15.000 kr.
III	Etablering af ventilationsanlæg i tørrerum	75.000 kr.
IIII	Rengøring af lyskasser - afsætningsbeløb	5.000 kr.



Afskallet malingslag på kældergulv



Afskallet puds



Vaskerum



Kraftig opfugtet kældervægge

03 Facader / Sokkel
Registrering samt beskrivelse

Ejendommen facader mod gade er udført i blankt murværk med røde mursten, facader mod gård er udført i blankt murværk med gule mursten.

Murværk fremstår i middel til dårlig stand. Murværk mod gade ses flere steder at er de nederste ca. 180 cm nyligt omfugtet. Det resterende murværk fremstår fuger porøse og med afskalninger. Murværk mod gård ses fuger ligeledes porøse og afskalninger, dog i mindre grad end gadefacaden.

Ved port og opgangsdøre ses murværk med udvaskede og forvitrede fuger.

Ved facadeudhæng på hjørnet af ejendommen mod gade mellem stueplan og 1. sal ses revner i bunden.

På ejendommen er etableret stålaltaner altaner med stålværn som fremstår i middel stand. Det vurderes at altanerne på et tidspunkt er udskiftet, da der fremstår gammelt jern i murværk ved altanerne, som formodes at være fra nogle tidligere altaner. Jernet fremstår med korrosion og der ses skader i murværk generelt omkring det gamle jern, skader vil forværres over tid.

Sokkel fremstår i middel til dårlig stand, både mod gade og gård ses sokkel med afskalninger og revner, dog fremstår sokkel nylig tynd-/slutpudset, det formodes at det bagvedliggende lag ikke har været bæredygtigt for slut-/tyndpudsen.

På indvendigt hjørne i gården under tagets tagfod/tagrende, ses jern som bærer murværket over recessen i facaden. Set fra terræn fremstår jernets bund blotlagt og med korrosion.

Det anbefales at facader mod gade omfuges fra sokkel og op til adskillelsen mellem stueplan og 1. sal, samt der udføres partielle omfugninger af gårdfacaden. Jern fra tidligere altaner bør fjernes eller forsegles og omkringliggende murværk repareres, samt altaner løbende gennemgås for korrosion og revner omkring de indmurede dele. Det anbefales at revner og afskalninger i sokkel afbankes til bæredygtig bund og oppudses. Det anbefales at jern på udhæng/hjørne af ejendommen kontrolleres for korrosion eventuelt ved destruktivt indgreb. Ydermere anbefales det, at jern over reces i murværket i gården kontrolleres for korrosion og eventuelt ved destruktivt indgreb.

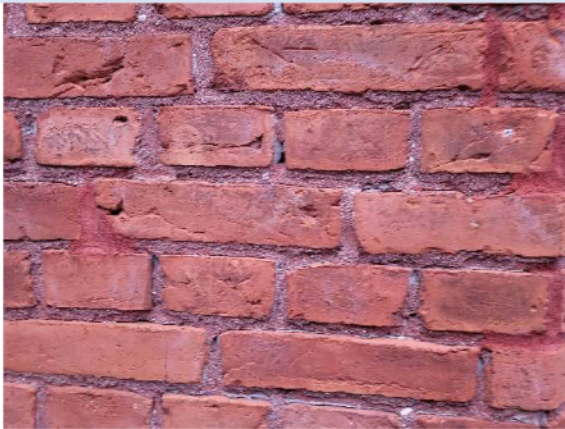
Disse opgaver prissættes herunder.

Bygningsdelens vurdering



Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Vurdering af indmuret jern ved udkraget hjørne mod gade	10.000 kr.
II	Vurdering af jern ved reces på gårdside	15.000 kr.
III	Fjernelse af gamle jern ved altaner og udbedring af murværk	40.000 kr.
IIII	Udbedring af revner og afskalninger i sokkel	20.000 kr.
IIIII	Omfugning af stueplan på gadeside og partielle omfugninger på gårdside	250.000 kr.



Facade mod gaden med forvitrede fuger



Facade mod gaden, jern fra gamle altaner
forårsager skader i murværk



Forvitrede og udvaskede fuger og afskal på sokkel



Facade mod gaden, ses revner på underside



Facaden mod gården ses steder med forvitrede
fuger



Facaden mod gården, jern fra gamle altaner
forårsager skader i murværk

04 Vinduer

Registrering samt beskrivelse

Ejendommens vinduer og altandøre er udført som 2-lags træ/alu vinduer.

Vinduer og altandøre vurderes at være fra 1998, og fremstår i middel til dårlig stand, gummibånd mellem glasliste og glas, ses opsvulmede og hårde, der ses tegn på fugt ved udvendige samlinger og fuger generelt er utætte og udtjent. Hvorvidt de opsvulmede gummibånd forringer levetid, funktion og isoleringsevne kunne ikke konstateres.

Der er gummifuger omkring vindueselementer og ilmodbånd omkring altandøre, ilmodbånd er udtjent og skal skiftes.

Kældervinduer oplyses at være udskiftet i 2022 og er i god stand.

Sålbænke vurderes at være udført som stålsålbænke eller aluminiumsålbænke og fremstår i sig selv i middel til god stand, dog er de udført med afstand til de murede false, hvor tætheden afhænger af elastiske fuger monteret mellem sålbænke og murede false, hvilket ikke anbefales, de elastiske fuger ved sålbænke ses med slip, udtørret, revner og generelt udtjent, samt der ses stumper af gamle skifer sålbænke i false flere steder i facaden.

Det anbefales at alle fuger omkring vinduer og altandøre udskiftes til nye elastiske fuger, samt at alle sålbænke udskiftes til sålbænke der er muret ind i false for at sikre tætheden. Opleves der træk- og lydgener fra vinduer og altandøre, kan vinduer med fordel udskiftes til nye træ/alu vinduer med 3-lags glas for øget komfort og isolering.

Vinduer og altandøre bør løbende undergå smøring og justering.

Disse opgaver prissættes herunder.

Bygningsdelens vurdering

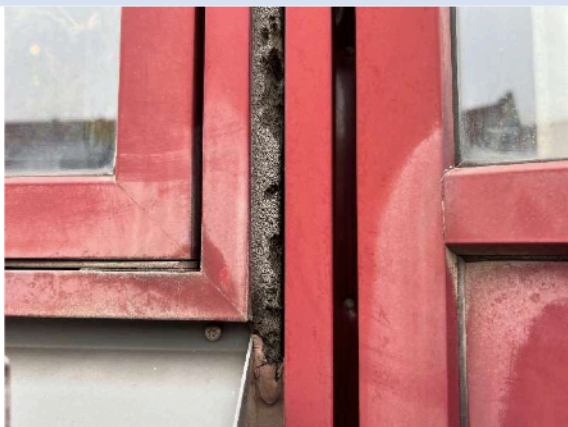


Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

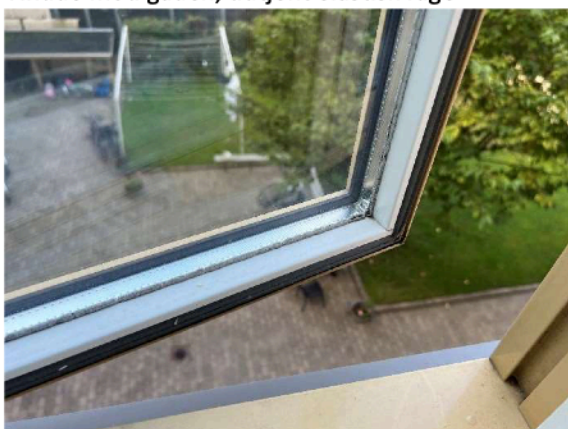
Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Udskiftning af sålbænke, som indmures i false	350.000 kr.
II	Udskiftning af fuger omkring vinduer og altandøre	100.000 kr.
III	Løbende smøring og justering af vinduer og altandøre	30.000 Kr.
IIII	Udskiftning af vinduer og altandøre	2.800.000 kr.



Vindue mod gaden, udtjent elastisk fuge



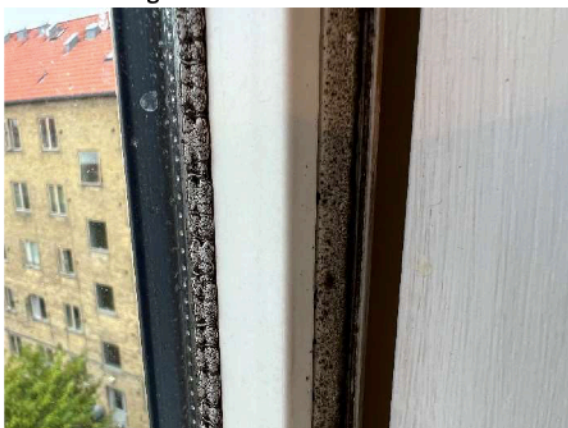
Vindue mod gaden, udtjent ilmodbånd



Vindue mod gården



Vinduer mod gården



Opsvulmede glasbånd



Opsvulmede glasbånd

05 Udvendige døre
Registrering samt beskrivelse

Udvendige døre er udført som træ/alu med glas og fyldning.

Det oplyses at døre fra opgange til boliger er udskiftet i 2022 og fremstår i god stand.

Det aflæses på døre mod gade, at de er fra 2012. Døre mod gade og gård fremstår i overordnet god stand.

Trappesten foran udvendige døre på gårdside fremstår i dårlig stand, med revner og bør udbedres

Døre bør løbende undergå smøring og justering og kontrol af fugers tæthed.

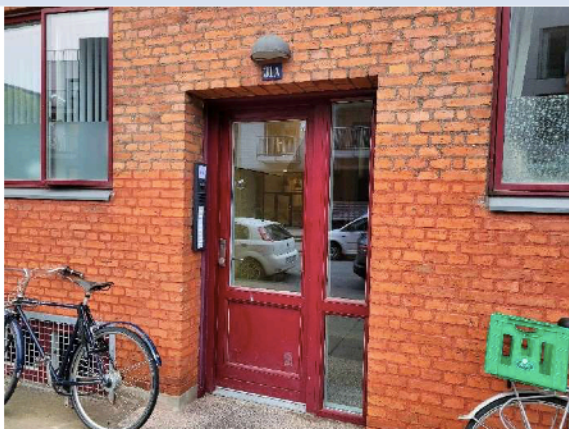
Disse opgaver prissættes herunder.

Bygningsdelens vurdering

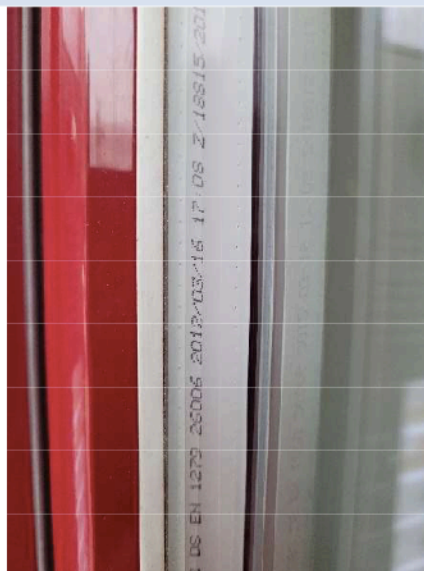


Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Udbedring af revner i trappesten	5.000 kr.
II	Løbende smøring og justering af udvendige døre	5.000 kr.



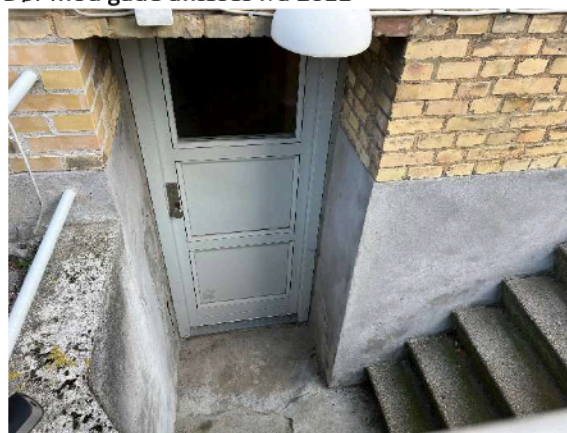
Dør mod gade



Dør mod gade aflæses fra 2012



Dør mod gården



Kælderdoor

06 Trapper
Registrering samt beskrivelse

Ejendommen har 6 hovedtrapper og 2 kældertrapper.

Fra hovedtrapper er der adgang fra terræn til lejligheder, loft og kælder.
Fra kældertrapper er der adgang fra terræn til kælder.

I hovedtrapper er indgangsreposer er udført med terrazzo, og fremstår i god stand.

Ejendommens hovedtrapper er udført i beton med linoleum på overflader, mens håndlister er i træ og balustre er i stål, og vægge er malerbehandlet.

Hovedtrappe ses generelt med afskalninger i malingslag, løs puds og revner i vægge. Enkelte steder ses linoleum med opbulinger og løse kanter.

Hovedtrapper fremstår i middel stand. Inden for en 10-årig periode anbefales det at hovedtrapper undergår renovering, hvor afskallet puds udbedres, revner forstærkes med indmuret jern og vægge malerbehandles.

Kældertrappe er udført i beton og fremstår i middel stand. Der ses afskalninger i betontrin og rampe, det anbefales at dette udbedres, således der ikke forårsages yderligere skader og snublefare.

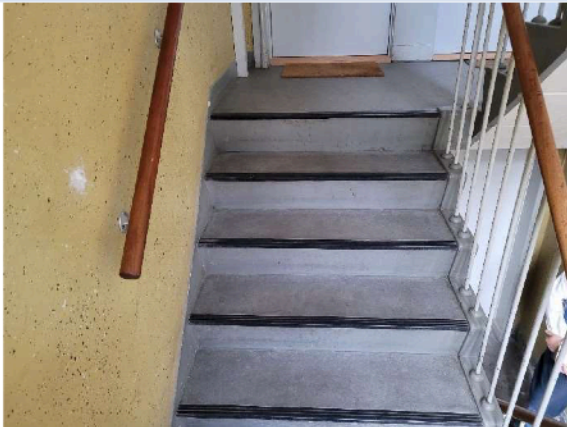
Disse opgaver prissættes herunder.

Bygningsdelens vurdering



Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Udbedring af skader på kældertrapper	10.000 kr.
II	Udbedring af revner og puds i vægge på hovedtrappe	60.000 kr.
III	Malerbehandling af hovedtrapper	700.000 kr.



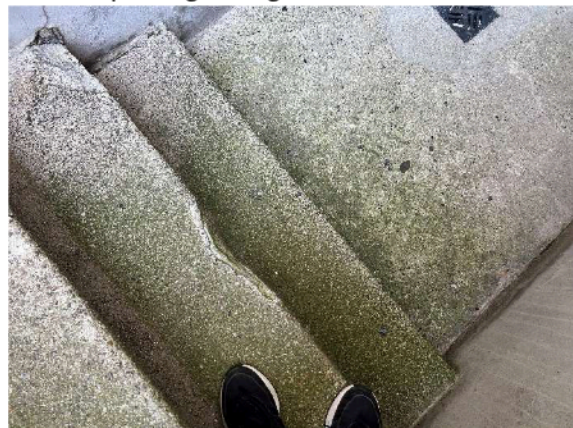
Hovedtrappe belagt med linoleum



Afskallet puds og maling



Afskalning i maling revner i vægge på hovedtrappe



Skader på kældertrappe



Revner i vægge i hovedtrappe



Revner og løsbeton på kældertrappe

07 Porte/gennemgange

Registrering samt beskrivelse

Ejendommen har 1 portgennemgang, som fører fra gade til gård, som fremstår i middel til god stand.

Belægning i portgennemgangen fremstår overvejende jævn og med mindre huller. Det anbefales at huller i den eksisterende belægning udbedres.

Portgennemgangen bruges som skralderum.

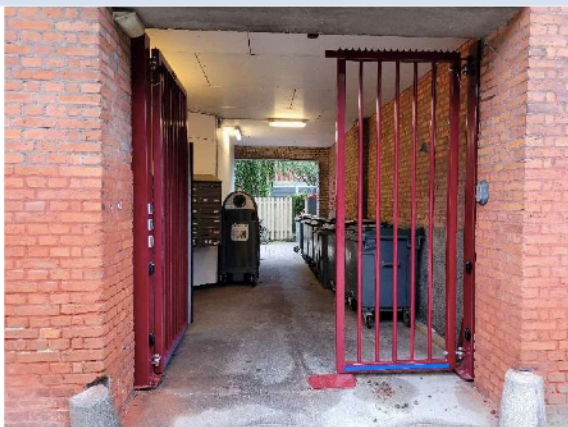
Ved registreringen var en ny stålport ved at blive etableret.

Bygningsdelens vurdering



Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

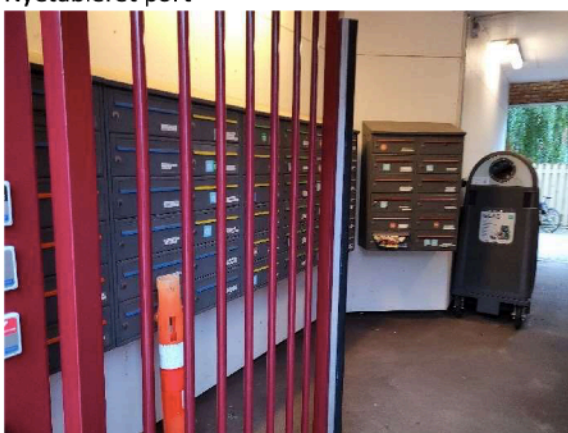
Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Udbedring af huller i belægningen	5.000 kr.



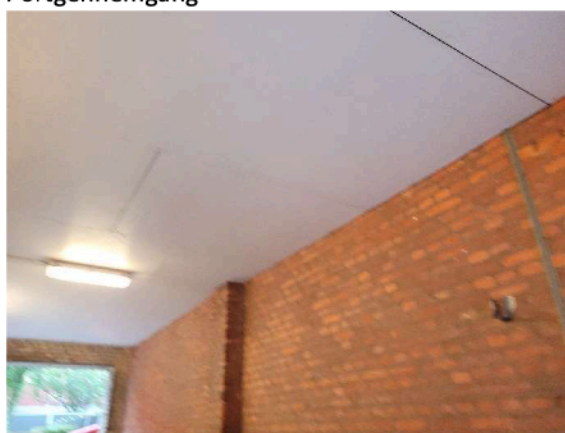
Nyetableret port



Portgennemgang



Portgennemgang



Portgennemgang

08 Etageadskillelser

Registrering samt beskrivelse

Etageadskillelser mellem kælder og stue er udført som betondæk med jerndrager og traditionelle træbjælkelag med fuldtømmer bjælkelag, med bærende bjælker der hviler af på bærende vægge, udført med lerindskud og afsluttet med forskalling, rørvæv og puds på underside.

Flere af jerndragerne/bærejernene fremstår med korrosion.

Etageadskillelser mellem øvrige etager formodes at være udført som traditionelle træbjælkelag med fuldtømmer bjælkelag, med bærende bjælker der hviler af på bærende vægge, udført med lerindskud og afsluttet med forskalling, rørvæv og puds på underside, og trægulve på overside, jf. kommunens filarkiv.

Enkelte steder i kælderen ses underside af etageadskillelse med påmonteret isolerings batts.

Brandlukninger omkring rørføringer igennem etageadskillelse mellem kælder og stue, er ikke udført brandmæssigt korrekt. Det anbefales at disse brandsikres.

Flere af bærejernene i kælderen er ikke brandsikret korrekt. Det anbefales de brandbeskyttes med brandhæmmende maling.

Disse opgaver prissættes herunder.

Bygningsdelens vurdering



Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Brandsikring af gennemføringer i etageadskillelser	25.000 kr.
II	Rens og behandling af bærejern i kælder	20.000 kr.



Manglende brandsikring i gennemførelse



Blottet bærejern ses med korrosion



Manglende brandssikring

09 WC/Bad

Registrering samt beskrivelse

Vedligeholdelsesansvar af individuelle badeværelser i boliger er ikke oplyst.

Det er oplyst at badeværelser er renoveret i 1994-1995.

Der er konstateret revner i badeværelsesgulve i adskillige boliger, der er risiko for indtrængning af fugt og skade på omkringliggende konstruktioner.

Ejendommen har fællestoilet i kælderen, som fremstår i middel stand.

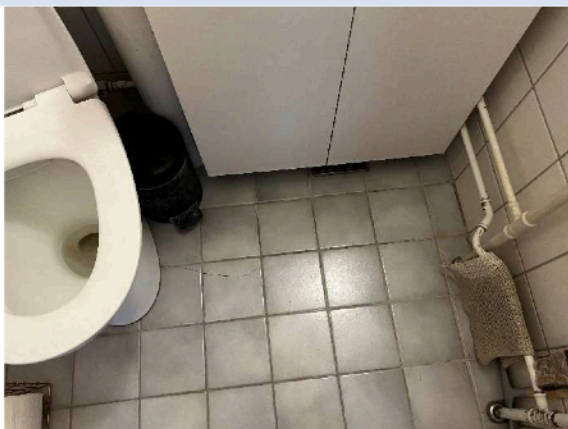
Det anbefales at revner i badeværelsesgulve undersøges nærmere.

Bygningsdelens vurdering



Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Yderligere undersøgelse af revner i badeværelsesgulve	15.000 kr.



Revner i badeværelsesgulve i boliger



Fælles toilet i kælder

10 Køkkener

Registrering samt beskrivelse

Vedligehold / renovering af individuelle køkkener i boliger påhviler den enkelte andelshaver og er ikke indeholdt i denne rapport.

Bygningsdelens vurdering

Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet: Opgave:

Overslag eks. moms

11 Varmeanlæg

Registrering samt beskrivelse

Ejendommen er opvarmet ved vandbåren fjernvarme.

Varmeanlægget er opbygget som et 1- strenget anlæg med radiatorer placeret indeliggende i lejligheder.

Radiatorer varierer i alder, og vurderes at være i middel stand.

Foreningen oplyser at varmekedel og trykforøger er nyere.

Foreningen oplyser om problemer med varmeanlægget og at yderlejligheder har problemer med varmen, samt problemer hver gang nogen lukker for varmen.

Der ses vand i måleren på trykforøgeren, dette vurderes at være kondens og almindeligt.

Foreningen oplyser at VVS regulerer anlægget månedligt.

Radiatorer har påmonteret målere.

Varmefordelingsmålere er af ældre model, og har en forventet restelevetid +5 år. Nye målere har en estimeret levetid på ca. 15-20 år, mens batteriet har en levetid på ca. 6 år.

Flere rørstræk fremstår uden isolering. Det anbefales at disse isoleres for at reducere varmetabet.

Cirkulationspumpen er af nyere dato og har en forventet levetid på 10 år.

Der oplyses ikke om udfordringer med varmeveksler.

Det anbefales at varmecentralen holdes fri og ikke benyttes til opmagasinering.

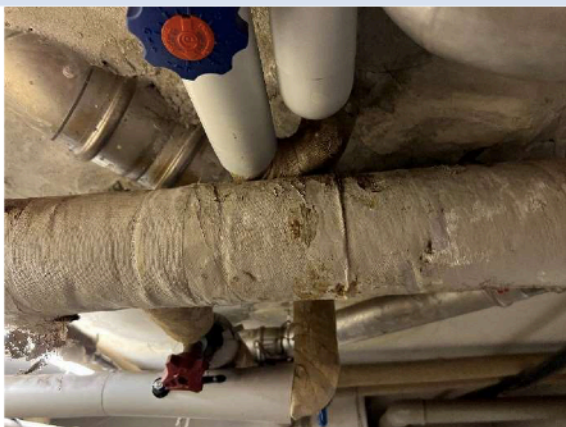
På baggrund af besigtigelsen og foreningens oplysninger om månedlig regulering af varmeanlægget og udfordring med varme i yderlejlighederne, anbefales det at varmeanlægget udskiftes inden for ca. 5 år.

Bygningsdelens vurdering



Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

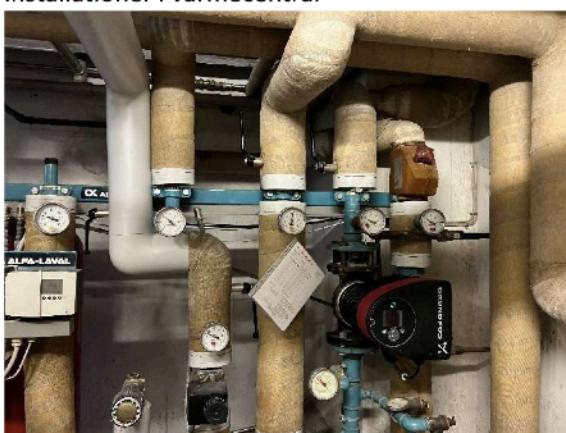
Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Udskiftning af varmeanlæg	2.500.000 kr.
II	Efterisolering af uisolerede rørstræk	10.000 kr.



Installationer i varmecentral



Måler



Varmeanlæg og nyere cirkulationspumpe

12 Afløb

Registrering samt beskrivelse

Ejendommens faldstammer er udført i stål.

Besigtigede faldstammer fremstod i middel til god stand, og har en forventet levetid på +20 år.

Det anbefales at ejendommen fremadrettet fastholder at nye faldstammer, sidegrene fra gulvafløb mv. i forbindelse med badeværelsesrenovering udføres i samme materiale som nuværende.

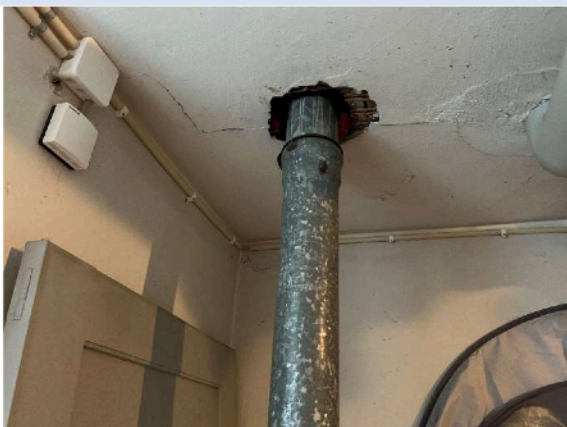
Bygningsdelens vurdering



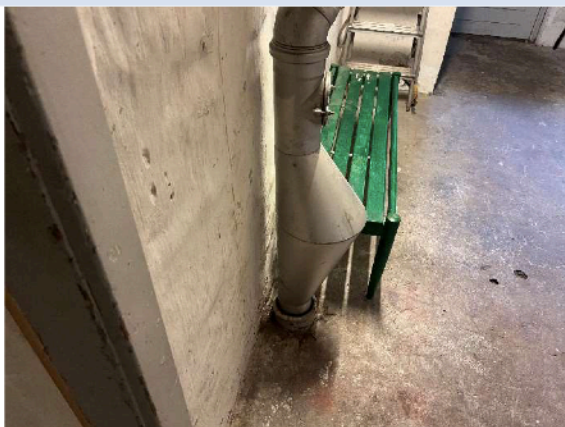
Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet: Opgave:

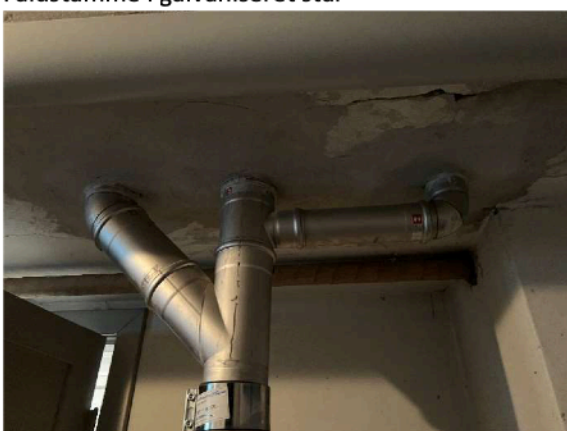
Overslag eks. moms



Faldstamme i galvaniseret stål



Faldstamme med rottespærre



Faldstamme i rustfrit stål

13 Kloak

Registrering samt beskrivelse

Det var under gennemgangen ikke muligt at besigtige ejendommens kloaksystem, og derfor ikke muligt at fastlægge dennes tilstand.

Brønde i kældernedgange er udført med højvandslukke. Disse skal tilses og rengøres minimum 1 gang årligt.

Riste skal jævnligt renses for løvfald, og andet affald, for at undgå tilstopning.

Det anbefales at få foretaget en TV-inspektion af foreningens kloaknet ca. hvert 10. år, for at klarlægge standen af brønde og kloakledninger. TV-inspektionen vil kunne afsløre om der er lednings-brud, indgroede rødder, forskudte samlinger eller andre genstande eller forhold, der kræver udbedrende tiltag. Efterfølgende vil de konstaterede skader kunne blive prissat af rådgiver.

Foreningen oplyser at der blev foretaget TV inspektion i 2017 og udført strømpeforing.

Bygningsdelens vurdering



Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Tv-inspektion	20.000 kr.

14 Vandinstallation
Registrering samt beskrivelse

Ejendommens brugsvandsinstallationer er gennemgået fra kældere og besigtigede lejligheder.

Besigtigede vandinstallationer vurderes at være udført som rustfri stålør. Disse fremstod i varierende stand.

Det anbefales at få udført en nærmere undersøgelse af ejendommens vandinstallationer, for at kortlægge hvor den generelle stand og omfanget heraf.

Besigtigede vandinstallationer har en forventet levetid på +10 år.

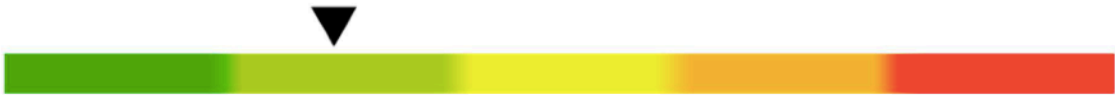
Cirkulationspumpe er af nyere dato, og har en forventet levetid på +5 år.

I kældere fremstår fordelingsledninger med teknisk isolering.

Det anbefales at isolere rør, som er uden isolering.

Det anbefales at brugsvandsinstallationer i lejligheder og koblingsledninger holdes i samme materiale, da sammensætningen af forskellige metaller kan medføre galvaniske korrosioner, hvilket kan nedsætte rørens levetid betragteligt. Sammensættes metaller anbefales det at der monteres en rødgoods fittings imellem metallerne. Ved pexrør anbefales det ligeledes at der monteres fordeler af rødgoods og støttebøsninger uden messing, men med rødgoods. Det anbefales indskærpet overfor foreningens beboere.

Bygningsdelens vurdering

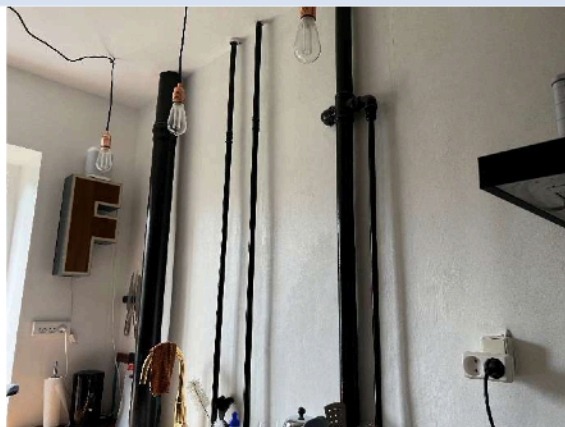


Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Udskiftning af cirkulationspumpe	15.000 kr.



Vandrør på badeværelse



Vandrør ført igennem køkkener



Cirkulationspumpe

15 Gasinstallationer

Registrering samt beskrivelse

Ejendommen er tilsluttet gasnettet.

Det er ført gas til køkkener.

Gasinstallationer har en lang levetid, og vedligehold/ udskiftning på forsyningen udføres af forsyningsselskabet.

Der medtages ingen drift eller vedligeholdelsesudgifter til dette punkt.

Bygningsdelens vurdering

Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet: Opgave:

Overslag eks. moms



16 Ventilation
Registrering samt beskrivelse

Der er naturlige aftrækskanaler fra boligens badeværelser og køkkener, som er ført over tag.

Naturlige aftrækskanaler bør løbende renses for at sikre optimalt sug fra disse.

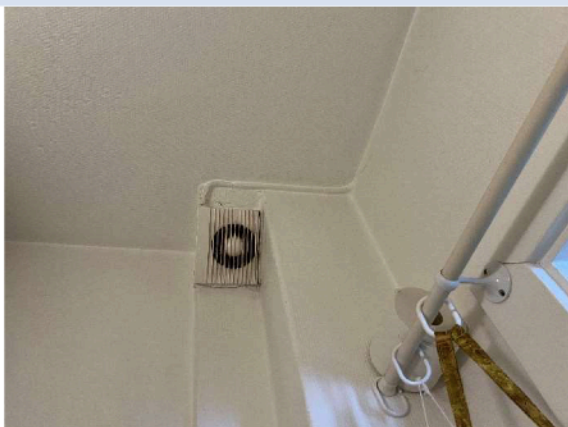
Udgift til rensning af naturlige aftrækskanaler er medtaget i vedligeholdelsesplanen.

Bygningsdelens vurdering

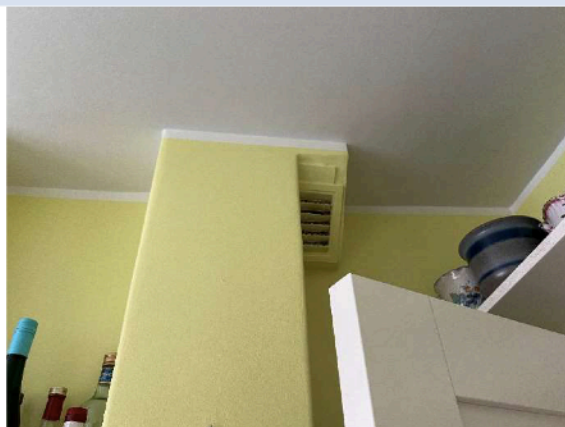


Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

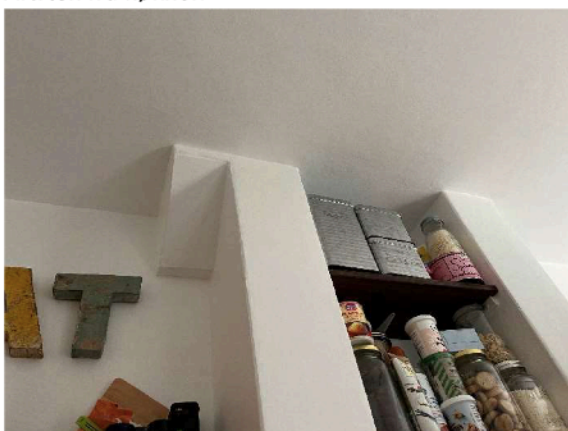
Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Rens af naturlige aftrækskanaler	70.000 kr.



Aftræk fra køkken



Aftræk fra køkken



Aflukket aftræk i køkken

17 EL/Svagstrøm

Registrering samt beskrivelse

Ejendommens elforsyning er en blanding af den oprindelige forsynlig samt nyere føringer, som følge af løbende vedligeholdelse og opgradering af installationerne.

Besigtigede elinstallationer i fælles arealer fremstod generelt i middel stand.

Der ses gennemføringer hvor der ikke er brandsikret korrekt, det anbefales at disse gennemføringer lukkes med egnet materiale.

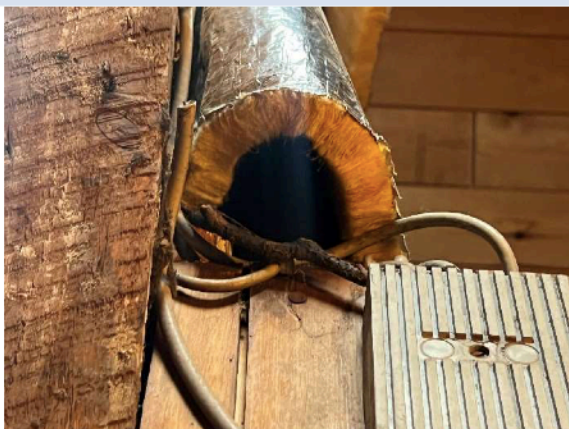
Såfremt der ønskes en nærmere eftergang af el-installationerne, kan der foretages et el-tjek af foreningens installationer i fællesarealer.

Bygningsdelens vurdering



Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

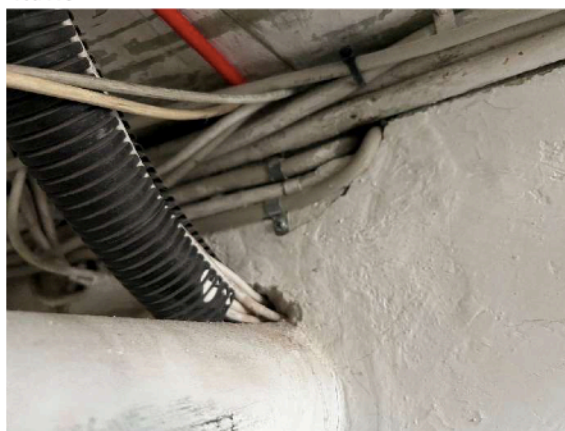
Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Brandsikring af gennemføringer	5.000 kr.
II	El-tjek af foreningens installationer i fællesarealer	15.000 kr.



Gamle ledninger



Eltavle



Gennemføringer i væg ikke brandsikret

18 Øvrige bygningsarbejder
Registrering samt beskrivelse

Ingen forhold registreret til dette punkt og derfor ingen tiltag registreret.

Bygningsdelens vurdering

Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet: Opgave:

Overslag eks. moms

19 Private friarealer

Registrering samt beskrivelse

Gården består af flisebelægning og græsarealer som fremstår i middel til god stand.

Der er ligeledes et område med borde- og bænkesæt og cykelparkering.

Belægning fremstår generelt jævn, med enkelte lunger. Ved kældertrappe ses belægningen sunket, det oplyses at det er sket tidligere, det anbefales derfor at årsag til sunket belægning undersøges nærmere.

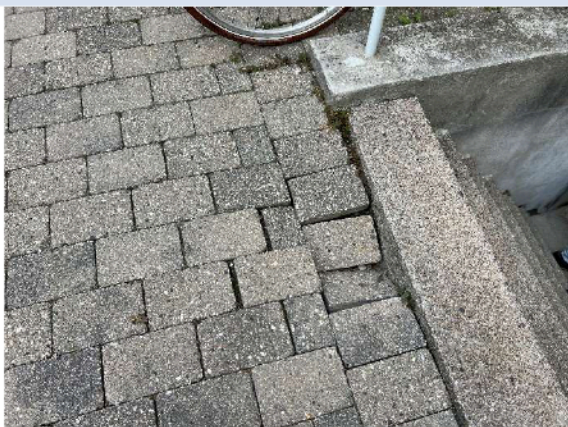
Det anbefales at den eksisterende sunket belægning udbedres.

Bygningsdelens vurdering



Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Udbedring af sunket belægning	5.000 kr.



Fliser sunket



Belægning i gården

20 Byggeplads

Registrering samt beskrivelse

Når der skal udføres større arbejder med flere håndværkere, kan der være behov for at opstille stillads og skurby samt gøre brug af en lift / arbejdsplatform mm.

Under dette punkt prissættes udgifter til opsætning, leje og drift af byggeplads, stillads, lift mv.

Det er en stor fordel at samle alle stilladskrævende arbejder og derved minimere udgifterne til stillads og byggepladsomkostninger.

Bygningsdelens vurdering

Opgaver, som er relevante for bygningsdelene

Prioritet:	Opgave:	Overslag eks. moms
I	Byggeplads ifm. Udskiftning af varmeanlæg	250.000 kr.
II	Byggeplads ifm. Malerbehandling af trapper	100.000 kr.
III	Stillads og byggeplads ifm. vinduesudskiftning	900.000 kr.