Sagsnummer: 2022-302

Eksporteret den: 04.01.2023 kl: 08:21

Tilstandsrapport

Ejendommen:

Holmbladsgade 95, 2300 København S



Udført for

E/F Carlsgade

Udført af

Omni Bygningsrådgivning

Indholdsfortegnelse

Ejendomsoplysninger **4**

Overordnet konklusion **5**

Farveforklaring **7**

Bygningsdele **8**

01. TAG 8

02. KÆLDER / FUNDERING 12

03. FACADER / SOKKEL / ALTANER 15

04. VINDUER 17

05. UDVENDIGE DØRE 19

06. TRAPPER 21

07. PORTE / GENNEMGANGE 24

08. ETAGEADSKILLELSER 27

09. WC/BAD 29

10. KØKKENER 30

11. VARMEANLÆG 31

12. AFLØB 33

13. KLOAK 35

14. VANDINSTALLATION 38

15. GASINSTALLATIONER 40

16. VENTILATION 41

17. EL / SVAGSTRØM 43

18. ØVRIGE BYGNINGSARBEJDER 44

19. PRIVATE FRIAREALER 45

20. BYGGEPLADS 47

Ejendomsoplysninger

Beskrivelse af ejendommen

Fra BBR

Ejendommen er opført i:	**2016**
Antal lejligheder med køkken:	**5**
Antal opgange:	**2**

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	**428 m2**
Samlet bygningsareal:	**107 m2**
Kælderareal:	**m2**
Tagetage:	**m2**

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	**507 m2**
Samlet erhvervsareal:	**0 m2**
Antal etager u. kld. og tagetage	**4**

Overordnet konklusion

22.11.2022

Tag

Rækkehuse:

Tage på rækkehusene er udført som saddeltag med tagpap på fast undertag. Der er udført en form for kvist/ karnap, med zinkinddækning på fronter og flunker, samt tagpap på taget. Tage og karnapper fremstår i god stand.

På spidsloft kunne der ses bærebeslag i stål, som fremstod ubeskyttet mod brand og med manglende korrosionsbeskyttelse - ligeledes ses der blotlagt træ. Der er mistanke om at dette ikke er brandimprægneret, og det bør derfor undersøges nærmere.

Etageboliger:

Taget på etageejendommene er udført som traditionelt saddeltag, med røde teglsten og banevare undertag. Mod gader er der kviste, udført i zink på fronter og flunker, samt tagpap på taget. Tage og kviste fremstår ligeledes i god stand.

Der kunne på besigtiget spidsloft ses blotlagt træ. Der er mistanke om at disse ikke er brandimprægneret. Der kunne på besigtigelsesdagen ses at tagrender er meget fyldte mod Holmbladsgade

Kælder/ fundering

Der er en fælles P-kælder udført i beton, på matriklen, med depotrum til etageejendommene. P-kælderen fremstår tør og i overordnet god til middel stand.

I P-kælder kan der på besigtigelsesdagen konstateres begyndende rust på en bæreplade mellem 2 søjler, samt revne og afskalninger i kældermur ved rampe til p-kælder.

Under begge etageejendomme er der etableret ingeniørskakt, med adgang igennem en luge.

Facader/ Sokkel/ Altaner

Rækkehuse:

Murværk på rækkehuse er udført i blankt murværk af blødstrøgne lyse sten, og fremstår i god stand.

Murværket på rækkehus 5D har er mindre lodret gennemgående revne i hjørne tæt ved gavl. På nuværende tidspunkt har revnen ikke konstruktions- eller fugtmæssig betydning, men der bør holdes øje med om revnen udvider sig.

Mod gård er der stål altaner med glasværn og håndliste i træ, som fremstår i god stand. Håndliste bør løbende vedligeholdes i form af oliering eller lakering.

Etageejendomme:

Murværk på etageejendomme er udført i blankt murværk af røde teglsten, og fremstår i god stand. Mod gård er der beton altaner med glasværn og håndliste i træ, som fremstår i god stand. På facade på Prags Boulevard ses der noget misfarvning af murværket/ rulleskifte, under karnap/ kvist til tagbolig. Ligeledes ses der mindre misfarvning af facadens nederste rulleskifte mod Prags Boulevard.

Det oplyses at gavl mod nabobygning på Holmbladsgade er efterisoleret af flere omgange med krøyerkugler. Dette har givet en en bedre isoleringsevne mellem bygningerne.

Vinduer

Vinduer og altandøre på både rækkehuse og etageejendomme er alle udført som 3-lagt energivinduer i træ/alu, og fremstår i overordnet god stand.

Fuger omkring vinduer er udført som ilmodbånd, og fremstod i god stand.

Udvendige døre

Udvendige hoveddøre til boliger og døre til rækkehus skure er udført som træ/træ døre, og fremstod i god stand. Fuger omkring døre er udført som ilmodbånd, og fremstod i god stand.

Udvendige døre bør som minimum undergå løbende vedligehold i form af malerbehandling ca. hvert 5-7.år, eller efter behov/ slitage, samt løbende smøring og justering.

Trapper

Der er udvendig trappe- og elevatortårn til begge etageejendomme, udført i beton. Der kunne på begge elevatortårne ses mange rustløbere.

I trappetårn til bygning ud til Holmbladsgade, kan der i et mindre område ses afskallende maling. Der er lappet med et ukendt materiale i dette område, som smuldre væk og løsner malingen.

Varmeanlæg

Ejendommene er opvarmet ved vandbåren fjernvarme, opbygget som 2-strenget anlæg.

I rækkehuse er fjernvarmeunit og varmtvandsbeholder placeret i hver bolig. Til etageejendomme er fjernvarmeunit og varmtvandsbeholdere placeret i ingeniørskakte (varmecentral). Der oplyses ikke at være problemer med varmeanlæggene, og det vurderes at anlæggene har en restlevetid på +20 år.

Vandinstallationer

Brugsvandsinstallationer er fra ejendommenes opførelse (2016), og vurderes derfor at være i god stand med en forventet levetid på +40 år.

Ventilation

Etageejendommene og rækkehusene har decentral ventilationsanlæg, med ventilation i alle rum i boligerne. Emhætter i alle boliger er udført med kulfilter og er derfor ikke koblet på ventilations systemet. I p-kælder er der etableret udsugning med kulilte-censor.

Der oplyses ikke om problemer med ventilationsanlægget.

Private friarealer

Ejendommene har en fælles gård, bestående af græsarealer og flisebelægning, samt skraldeskur og plantekasser.

Baghaver til rækkehuse er ud til fælles gård.

Udvendige arealer fremstår i god stand.

Farveforklaring

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.

01. TAG

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

Rækkehuse:

- Tage på rækkehusene er udført som saddeltag med tagpap på fast undertag.
- Tagene fremstår i god stand.
- Der er udført en form for kvist/ karnap, med zinkinddækning på fronter og flunker, samt tagpap på taget.
- Kvist/ karnap fremstår i god stand.
- Tagvinduer er udført som 2-lags træ/alu Velux vinduer, og fremstår i god stand.
- Tagrender og nedløb er udført i zink. Tagrender og nedløb fremstår intakte. Der ses på besigtigelsesdagen ingen tegn på skader eller utætheder.
- Der er adgang til spidsloft/ loftrum i de enkelte huse, gennem loftlem på 2. sal. Spidslofter bliver brugt som pulterrum.
- På spidsloft kunne der ses bærebeslag i stål, som fremstod ubeskyttet mod brand og med manglende korrosionsbeskyttelse. Dette skal udføres snarest.
- Der kunne på spidsloft ligeledes ses blotlagt træ. Der er mistanke om at dette ikke er brandimprægneret, og det bør derfor undersøges nærmere.
- Hvis det viser sig at træet ikke er brandimprægneret vil det være en løsning at pakke alt træ ind i brandgips, samt medtage bærebeslagene i samme ombæring, da dette er en billigere løsning.

Etageboliger:

- Taget på etageejendommene er udført som traditionelt saddeltag, med røde teglsten og banevare undertag.
- Tagene fremstår ligeledes i god stand.
- Mod gader er der kviste, udført i zink på fronter og flunker, samt tagpap på taget.
- Der er spidsloft i begge bygninger. Øverste etager har adgang til disse, og bruger dem som pulterrum.
- Der kunne på spidsloft ses blotlagt træ. Der er mistanke om at disse ikke er brandimprægneret, og det bør ligesom i rækkehusene, derfor undersøges nærmere.
- Det oplyses at der på Holmbladsgade 95, kan høres en "klappende/ raslende" lyd på øverste etage når det blæser. Det oplyses at lyden kommer fra taget, men er svær at lokalisere. Årsagen kan ikke fastlægges af rådgiver, men det formodes at være undertaget som sidder løst og blafre når det blæser meget - På spidsloftet var undertaget ikke synligt, og dette er blot et gæt.

- Tagvinduer er udført som 2-lags træ/alu Velux vinduer, og fremstår i god stand.

- Tagrender og nedløb er udført i zink. Tagrender og nedløb fremstår intakte. Der ses på besigtigelsesdagen ingen tegn på skader eller utætheder.

- Mod gård er et tagnedløb på bygning mod Prags Boulevard ført ind i bygningen, og ført ud igen mod gade, hvor det kobles på andet tagnedløb.

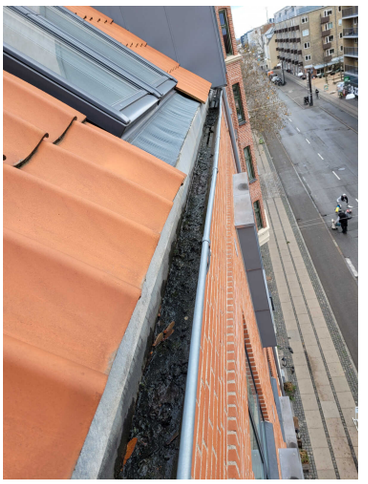
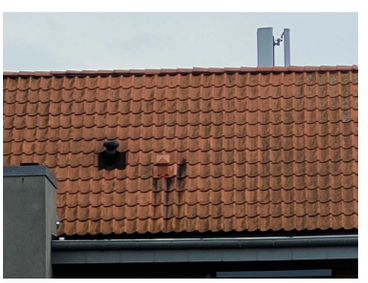
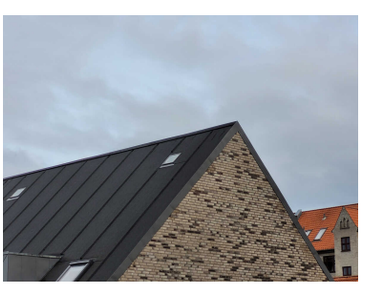
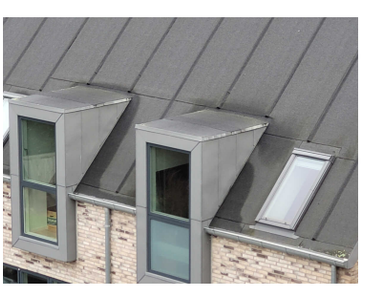
- Der kunne på besigtigelsesdagen ses at tagrender er meget fyldte mod Holmbladsgade, og bør renses snarligt. Tagrender mod Prags boulevard blev ikke besigtiget, men det anbefales at få renset tagrenderne her i samme ombæring.

- Tagrender bør renses minimum 1 gang årligt.

Opgaver

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
01.1 **Rens af tagrender** Prisen er et afsætningsbeløb, til rens af alle tagrender.	Regnvand bortledes ikke korrekt, vandet løber over tagrenderne og nedløb tilstoppes. Ukorrekt bortledning af regnvand kan skade murværket.		**D**	0/år	90.000	2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031
01.2 **Brandimprægnering af bærebeslag i rækkehuse loftrum** Prisen er et afsætningsbeløb til brandimprægnering af bærebeslag i alle rækkehuse.	Dårlig modstandsdygtighed ved brand.		**F**	0/år	10.000	2023
01.3 **Nærmere undersøgelse af træ på spidslofter** Prisen er et afsætningsbeløb til nærmere undersøgelse om blotlagt træ på spidslofter, er brandimprægneret.	Manglende modstandsdygtighed ved tilfælde af brand.		**F**	0/år	5.000	2023

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_095200.jpg	22.11.2022	
20221122_095215.jpg	22.11.2022	
20221122_104432.jpg	22.11.2022	
20221122_100906.jpg	22.11.2022	
20221122_094754.jpg	22.11.2022	

02. KÆLDER / FUNDERING

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

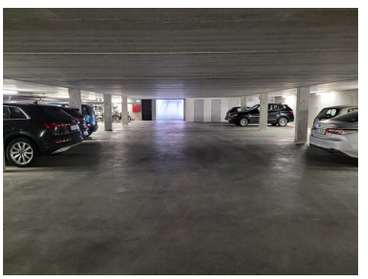
Konklusion

- Der er en fælles P-kælder udført i beton, på matriklen, med depotrum til etageejendommene.
- P-kælderen fremstår tør og i overordnet god til middel stand.
- I P-kælder kan der på besigtigelsesdagen konstateres begyndende rust på en bæreplade mellem 2 søjler.
- Der ses revne og afskalninger i kældermur ved rampe til p-kælder, som bør repareres.
- Under begge etageejendomme er der etableret ingeniørskakt, med adgang igennem en luge.
- I ingeniørskakte er der isoleret med polystyren på vægge og lofter.

Opgaver

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
02.1 **Reparation af revnet/ afskallet væg** Prisen er et afsætningsbeløb.			**R**	0/år	10.000	2023

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_102642.jpg Ingeniørskakt	22.11.2022	
20221122_101918.jpg P-kælder	22.11.2022	
20221122_102259.jpg Bæreplade med begyndende rust	22.11.2022	
20221122_102448.jpg Revnet/ afskallet væg ved nedkørsel til p-kælder	22.11.2022	

03. FACADER / SOKKEL / ALTANER

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

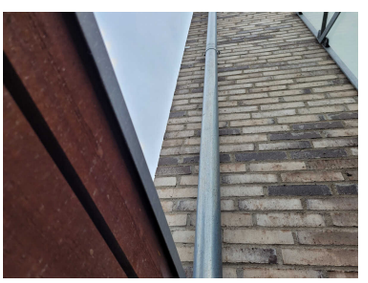
Rækkehuse:

- Murværk på rækkehuse er udført i blankt murværk af blødstrøgne lyse sten, og fremstår i god stand.
- Murværket er er ventileret via studsfuger.
- Der er karnapper udført i zink, både mod gård og gade.
- Murværket på rækkehus 5D har er mindre lodret gennemgående revne i hjørne tæt ved gavl. Der er ikke udført dilatationsfuge i dette område, som spiller en rolle i hvorfor den er opstået. Ligeledes kan en årsag være at murbindere er placeret for tæt på hjørner. På nuværende tidspunkt har revnen ikke konstruktions- eller fugtmæssig betydning, men der bør holdes øje med om revnen udvider sig.
- Mod gård er der stål altaner med glasværn og håndliste i træ, som fremstår i god stand. Håndliste bør løbende vedligeholdes i form af oliering eller lakering.

Etageejendomme:

- Murværk på etageejendomme er udført i blankt murværk af røde teglsten, og fremstår i god stand.
- Murværket er er ventileret via studsfuger.
- Mod gård er der beton altaner med glasværn og håndliste i træ, som fremstår i god stand.
- På facade på Prags Boulevard ses der noget misfarvning af murværket/ rulleskifte, under karnap/ kvist til tagbolig. Det anbefales at det undersøges nærmere hvad der forårsager dette. Hvis årsagen ikke udbedres, eller årsagen blot vurderes at være grundet vejrforhold, kan der forventes hyppigere vedligehold af murværket i dette område.
- Ligeledes ses der mindre misfarvning af facadens nederste rulleskifte mod Prags Boulevard. Årsagen til dette kan være grundet vejrforhold.
- På altaner er der rende til bortledning af regnvand.
- Mod gader er der karnapper i zink og franske altaner, med stålværn og håndliste i træ. Disse fremstår i god stand.
- Håndlister på altaner og franske altaner bør løbende vedligeholdes i form af oliering eller lakering.
- Det oplyses at gavl mod nabobygning på Holmbladsgade er efterisoleret af flere omgange med krøyerkugler. Dette har givet en en bedre isoleringsevne mellem bygningerne. Der blev på besigtigelsesdagen spurgt ind til om disse falder sammen med tiden - Kugler bør ikke falde sammen, da der ikke lægges vægt på. Dette giver dem en lang levetid.

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_091350.jpg	22.11.2022	
20221122_105917.jpg Facade mod Carlsgade	22.11.2022	
20221122_093337.jpg Lodret revne i murværk	22.11.2022	
20221122_105735.jpg Facade mod Holmbladsgade	22.11.2022	
20221122_103510.jpg Facade mod Prags Boulevard	22.11.2022	

04. VINDUER

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Vinduer og altandøre på både rækkehuse og etageejendomme er alle udført som 3-lagt energivinduer i træ/alu.
- Vinduer og altandøre fremstår i overordnet god stand.
- Fuger omkring vinduer er udført som ilmodbånd, og fremstod i god stand. Disse har en levetid på 5-20 år - fugerne forventes ikke at skulle udskiftes indenfor en 10-årig periode, men der bør holdes øje med dem løbende.
- Sålbænke er udført som skifer sålbænke.
- Vinduer og altandøre skal løbende smøres og justeres efter behov. Pris hertil medtages ikke i rapporten, da det er den enkelte ejers ansvar.

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_094648.jpg	22.11.2022	
20221122_094720.jpg	22.11.2022	
20221122_093927.jpg	22.11.2022	
20221122_092950.jpg	22.11.2022	

05. UDVENDIGE DØRE

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Udvendige hoveddøre til boliger er udført som træ/træ døre.
- Døre til rækkehus skure er ligeledes udført som træ/træ døre.
- Fuger omkring døre er udført som ilmodbånd, og fremstod i god stand. Disse har en levetid på 5-20 år - fugerne forventes ikke at skulle udskiftes indenfor en 10-årig periode, men der bør holdes øje med dem løbende.
- Udvendige døre fremstod i god stand
- Udvendige døre bør som minimum undergå løbende vedligehold i form af malerbehandling ca. hvert 5-7.år, eller efter behov/ slitage, samt løbende smøring og justering. Ud fra de udvendige døres stand, anbefales det at de alle undergår malerbehandling inklusive opretning ved tømrergennemgang og justering.
- Døre til lejligheder står i læ, og der vil derfor ikke være behov for malerbehandling hvert 5.-7. år ligesom døre til rækkehusene. Prissætningen vil indeholde hoveddøre til lejlighederne også, men der kan vurderes om der er behov for dette løbende.
- De udvendige døres tæthed er ikke nærmere eftergået.

Opgaver

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
05.1 **Malerbehandling af udvendige døre** Prisen er et afsætningsbeløb til malerbehandling af hoveddøre til rækkehuse og lejligheder, samt døre til rækkehus skure.	Ved manglende vedligehold kan der opstå råd i træet.	●	**D**	0/år	85.000	2026

06. TRAPPER

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Der er udvendig trappe- og elevatortårn til begge etageejendomme.

- Trappe- og elevatortårn er udført i beton.

- Der kunne på begge elevatortårne ses mange rustløbere. Årsagen hertil er at der på et tidspunkt har været en fugtpåvirkning af jernet i betonen, som med tiden har fået jernet til at ruste og udvide sig. Dette forårsager at rusten løber igennem betonen. Dette bør udbedres indenfor en kortere årrække.

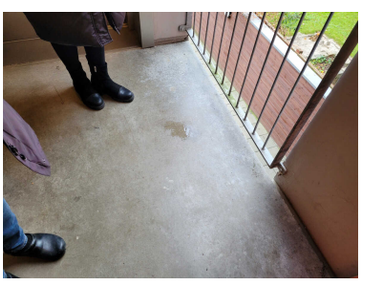
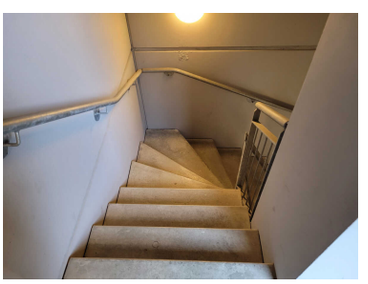
- I trappetårn til bygning ud til Holmbladsgade, kan der i et mindre område ses afskallende maling. Der er lappet med et ukendt materiale i dette område, som smuldre væk og løsner malingen. Dette bør renses ned, og pudses/males op på ny.

- I trappetårn til bygning ud til Holmbladsgade oplyses der ligeledes om at repos på 1. sal lunker, da der samles vand når det regner. Opretning af lunken kan udføres med spartelmasse.

Opgaver

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
06.1 **Udbedring af rustet jern i trappetårne** Prisen er et afsætningsbeløb inkl. stillads.	Rustet jern kan miste sin bæreevne.		**R**	0/år	50.000	2027
06.2 **Opretning af repos** Prisen er et afsætningsbeløb.			**R**	0/år	5.000	2024

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_105501.jpg Rustudblomstring på elevatortårn	22.11.2022	
20221122_094511.jpg Rustudblomstring på elevatortårn	22.11.2022	
20221122_100624.jpg Afskallet overflade i trappeopgang	22.11.2022	
20221122_100828.jpg Udvendig dæk med lunke	22.11.2022	
20221122_100557.jpg Trappeopgang	22.11.2022	

07. PORTE / GENNEMGANGE

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

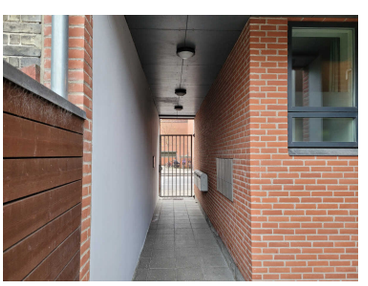
Konklusion

- Der er port gennemgange i begge etageejendomme.
- Porte er udført som elektroniske stålporte.
- Der ses tidligere reparationer i gennemgang fra Holmbladsgade.
- Sokkel ved gennemgang fra Holmbladsgade fremstår med afskalninger, og bør pudses op på ny.
- Omkring nedkørsel til p-kælder og elevatortårn ved Prags Boulevard, kunne der konstateres en større revne i betonen over åbningen til gennemgangen. Denne bør repareres snarest.

Opgaver

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
07.1 **Oppudsning af sokkel** Prisen er et afsætningsbeløb.	Fugtskader.	🔴	**R**	0/år	10.000	2023
07.2 **Reparation af revne over gennemgang åbning** Prisen er et afsætningsbeløb.		🔴	**R**	0/år	15.000	2023

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_094100.jpg Afskallet sokkel	22.11.2022	
20221122_094102.jpg Afskallet sokkel	22.11.2022	
20221122_103412.jpg Revne over åbning til gennemgang ved Prags Boulevard	22.11.2022	
20221122_094125.jpg Gennemgang fra Holmbladsgade	22.11.2022	

08. ETAGEADSKILLELSER

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Alle etageadskillelser er udført som betondæk.

- Adskillelse mellem spidsloft og øverste etage i rækkehuse er udført med bjælker/ spærfod, isolering og ventileret hulrum. Det antages at være udført på samme måde i adskillelsen med spidsloft og øverste etage i etageejendommene.

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_092041.jpg Adskillelse mellem øverste etage og spidsloft.	22.11.2022	

09. WC/BAD

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Vedligehold / renovering af individuelle badeværelser i boliger påhviler den enkelte ejer og er ikke indeholdt i denne rapport.

10. KØKKENER

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Alle boliger har eget køkken.

- Vedligehold / udskiftning af køkkener i boliger påhviler den enkelte ejer, og er ikke yderligere indeholdt i rapporten.

11. VARMEANLÆG

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Ejendommene er opvarmet ved vandbåren fjernvarme.
- Varmeanlæg er opbygget som 2-strenget anlæg.
- I rækkehuse er der gulvvarme i stueetagen og alle badeværelser. Øvrige etager opvarmes med radiatorer.
- I etage ejendomme er alle lejligheder opvarmet med radiatorer og gulvvarme på badeværelser.
- I rækkehuse er fjernvarmeunit og varmtvandsbeholder placeret i hver bolig. Til etageejendomme er fjernvarmeunit og varmtvandsbeholdere placeret i ingeniørskakte (varmecentral).
- Varmecentralen og anlæggene i rækkehusene fremstod under gennemgangen som værende velfungerende.
- Der oplyses ikke at være problemer med varmeanlæggene.
- Det vurderes at anlæggene har en restlevetid på +20 år.
- Cirkulationspumper er af nyere dato (2016) og har en forventet levetid på omkring 15-20 år.
- Der kunne i ingeniørskakte konstateres at der påfyldes vand fra brugsvandshane til centralvarme anlæg. Disse må ikke været koblet sammen konstant, da det kan forårsage tilbageløb. Røret imellem skal derfor afkobles når der ikke fyldes vand på anlægget.

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_090745.jpg Fjernvarme unit og varmtvandsbeholder i rækkehus	22.11.2022	
20221122_102728.jpg Fjernvarme unit i ingeniør skakt	22.11.2022	

12. AFLØB

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Faldstammer i både rækkehuse og etageejendomme er udført i plastik.
- Faldstammer kunne besigtiges fra loftrum, og kunne ud fra dette og alderen på disse vurderes at være i god stand.
- Det anbefales at ejendommen fastholder at nye faldstammer, sidegrene fra gulvafløb mv. i forbindelse med badeværelsesrenoveringer i fremtiden udføres i samme materiale som nuværende.

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_092215.jpg	22.11.2022	

13. KLOAK

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

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

- 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

- I ingeniørskakt under bygning ud til Holmbladsgade kunne der på besigtigelsesdagen konstateres at pumpebrønd er defekt, da der var oversvømmet. Pumpen bør udbedres snarest, og vandet bør fjernes.

Opgaver

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
13.1 **TV-inspektion** Prisen er et afsætningsbeløb.			**D**	0/år	30.000	2026
13.2 **Reparation af pumpebrønd og udpumpning af vand i kælder** Prisen er et afsætningsbeløb inkl. efterfølgende rengøring af rummet.	Fugtskader. Der skal rengøres grundigt efterfølgende for at fjerne bakterier.		**R**	0/år	25.000	2023

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_101132.jpg Oversvømmet ingeniørskakt	22.11.2022	

14. VANDINSTALLATION

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Brugsvandsinstallationer er ført skjult i lejligheder og kunne derfor kun ses i ingeniørskakte under etageejendomme.

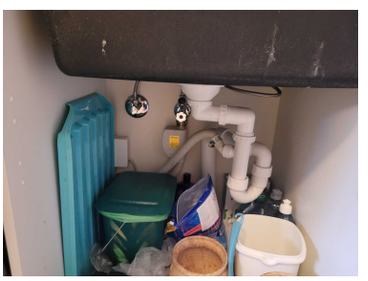
- Brugsvandsinstallationer er fra ejendommenes opførelse (2016), og vurderes derfor at være i god stand med en forventet levetid på +40 år.

- Cirkulationspumper er fra 2016, og forventes at have en levetid på omkring 15-20 år.

- Der er udvendig taphane til rækkehuse.

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

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_101140.jpg Rørføring i ingeniørskakt mod holmbladsgade	22.11.2022	
20221122_090740.jpg Teknikskakt i rækkehus	22.11.2022	
20221122_090546.jpg Under håndvask	22.11.2022	
20221122_102730.jpg Rørføring i ingeniørskakt Prags Boulevard	22.11.2022	

15. GASINSTALLATIONER

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Ejendommene er ikke tilkoblet gasnettet.

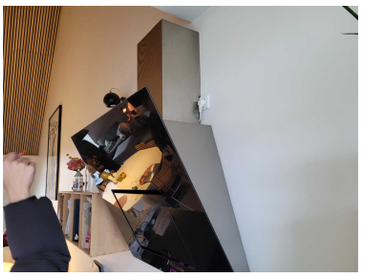
16. VENTILATION

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Etageejendommene har decentral ventilationsanlæg, med ventilation i alle rum i boligerne.
- Rækkehusene har decentral ventilation, med ventilation i alle rum.
- Ventilationsaggregater er placeret loftrum
- Emhætter i alle boliger er udført med kulfilter og er derfor ikke koblet på ventilations systemet.
- I p-kælder er der etableret udsugning med kulilte-censor.
- Der oplyses ikke om problemer med ventilationsanlægget.
- For at vedligeholde effektiviteten og undgå unødig energiforbrug, anbefales det at rense ventilationskanaler ca. hver 4-5 år.

Fotoregistrering

REGISTRERING	DATO	FOTO
20221122_094340.jpg Emhætte	22.11.2022	
20221122_095715.jpg Ventilation i lejlighed	22.11.2022	
20221122_101908.jpg Ventilation i p-kælder	22.11.2022	
20221122_092130.jpg Ventilation i rækkehus	22.11.2022	

17. EL / SVAGSTRØM

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Ejendommens elforsyning er fra ejendommenes opførsel.
- Besigtigede elinstallationer i fælles arealer fremstod generelt i fin stand.
- Der ses ingen forhold der giver anledning til udbedring/ opretning. Såfremt der ønskes en nærmere eftergang af elinstallationerne, kan der foretages et el-tjek af foreningens installationer i fællesarealer.

18. ØVRIGE BYGNINGSARBEJDER

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

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

19. PRIVATE FRIAREALER

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- Ejendommene har en fælles gård.
- Ejendommens gård består at græs- og flisebelægning, samt et skraldeskur og plantekasser i træ.
- Gården fremstår er pæn og vedligeholdt.
- Rækkehuse har baghave ud til fællesarealer.
- Baghaver er udført med flisebelægning, med træskur og hegn af plankeværk, som fremstår i god stand.
- Udvendigt træ trænger til malerbehandling indenfor en kortere årrække.
- Det anbefales at vedligeholde træklædningen i form af malerbehandling hver 4. - 5. år.

Opgaver

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
19.1 **Malerbehandling af alt udvendig træ** Prisen er et afsætningsbeløb til malerbehandling af skur, plantekasser, og plankeværk samt skur til rækkehuse.	Ved manglende vedligehold af udvendigt træ kan der opstå råd.	●	**D**	0/år	100.000	2024, 2028

20. BYGGEPLADS

Inspektion foretaget d.: 22.11.2022

Konklusion

- 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.