

# TILSTANDSRAPPORT

EF Tønderhus

---



**Krog Byggerådgivning ApS**

Toldbodgade 14, kld. • 1253 København K • 41722441 • info@krogbyggeraadgivning.dk

Dato for udskrivning  
22.4.2025

# INDHOLDSFORTEGNELSE

EF Tønderhus .....	3
Farveforklaring .....	4
Bygning: EF Tønderhus .....	5
Bygningsdele .....	5
01. TAG .....	5
02. KÆLDER / FUNDERING .....	6
03. FACADER / SOKKEL / ALTANER .....	9
04. VINDUER .....	16
05. UDVENDIGE DØRE .....	19
06. TRAPPER .....	20
07. PORTE / GENNEMGANGE .....	23
08. ETAGEADSKILLELSER .....	26
09. WC / BAD .....	30
10. KØKKENER .....	32
11. VARMEANLÆG .....	32
12. AFLØB .....	32
13. KLOAK .....	36
14. VANDINSTALLATION .....	36
15. GASINSTALLATIONER .....	37
17. EL / SVAGSTRØM .....	38
19. PRIVATE FRIAREALER .....	38
Bygning: Borups Allé 233A, Bygningsnr. 2 .....	43
Bygningsdele .....	43
Bygning: Borups Allé 233A, Bygningsnr. 3 .....	44
Bygningsdele .....	44
Bygning: Borups Allé 233A, Bygningsnr. 4 .....	45
Bygningsdele .....	45
Vedligeholdelsesplan .....	46

EJENDOM

# EF Tønderhus



## Overordnet konklusion

Ingen konklusion tilgængelig.

## Ejendomsoplysninger

ANTAL LEJLIGHEDER MED KØKKEN

**149**

KÆLDERAREAL

**2651 m<sup>2</sup>**

BEBYGGET AREAL

**2770 m<sup>2</sup>**

TAGETAGE

**2 m<sup>2</sup>**

SAMLET BYGNINGSAREAL

**7953 m<sup>2</sup>**

VEDLIGEHOLDELSKOSTNINGER PR. M<sup>2</sup> OVER 10 ÅR

**282 kr/m<sup>2</sup>**

## Arealanvendelse

SAMLET BOLIGAREAL

**9592 m<sup>2</sup>**

SAMLET ERHVERVSAREAL

**163 m<sup>2</sup>**

# Farveforklaring

Risikovurdering for opgaver

## 5 Kritisk

**Risiko ved at undlade udførelse af opgave er kritisk for bygningen samt for personlig sikkerhed eller sundhed.**

Skader vil udvikles alvorligt eller forårsager direkte risiko for sikkerhed eller sundhed for personer i eller omkring bygningen, hvis de anbefalede opgaver ikke udføres som planlagt. Omgående handling er påkrævet, for at fjerne risici for personlig sikkerhed og sundhed samt eventuelle store følgeomkostninger.

## 4 Høj

**Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes høj.**

Hvis den anbefalede opgave ikke gennemføres som planlagt, er der risiko for svigt af bygningsdelen samt skade på omkringliggende bygningsdele inden for kort tid. Intensiv vedligeholdelse frem til udskiftning er nødvendigt. Årlig tilstandsvurdering er påkrævet.

## 3 Middel

**Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes middel.**

Udvikling af den aktuelle tilstand vil betyde forhøjede omkostninger og øget risiko ved bygningsdelen over tid, hvis opgaven ikke udføres som planlagt. Opgaven kan muligvis afvente et par år. Årlig tilstandsvurdering anbefales.

## 2 Lav

**Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes lav.**

Det anbefales at gennemføre opgaven som forebyggende vedligeholdelse og dermed sikre bygningsdelen mod nedbrydning og økonomiske overraskelser. Udførelse af opgaven er ikke akut og kan muligvis udsættes nogle år. Tilstandsvurdering hver 2-3 år anbefales.

## 1 Ikke betydelig

**Risiko ved at undlade udførelse af opgave er uden negative følger eller betydning for bygningsdelens levetid.**

Der opnås forbedringer eller udvikling af bygningsdelen, ved at gennemføre den forslåede opgave i tilstandsrapporten. Der er ingen nævneværdig risiko ved at undlade at udføre denne.

BYGNING

# EF TØNDERHUS

## Bygningsdele

BYGNINGSDEL

### 01. TAG

Ejendommens tag er opført som sadeltag med fast undertag og beklædt med røde tegl.

Taget blev renoveret i 2007.

Da der ikke var adgang til tagkonstruktionen er dette ikke nærmere blevet inspiceret.





## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

## 02. KÆLDER / FUNDERING

Ejendommen er forsynet med kælder under hele bebyggelsen.

Kælderen er forsynet med følgende:

- viceværterkontor
- Bestyrelsesrum
- Værksted
- Vaskeri
- Tørrerum
- Opbevaringsrum
- Varmecentral



IMG\_2920.JPEG



IMG\_2995.JPEG



## Opgaver

### OPGAVE 02.1

5 Risiko: Critical Type: Renovation Status: Waiting

### Miljøskadeligstoffer

BUDGET

○ 2025 500.000 kr.

Ifm. gennemgangen kunne det konstateres at der ved tidligere vvs projekt er efterladt flere gamle isoleret rør.

Rørisoleringen mistænkes at være asbestholdig. Disse rør findes flere steder i kælderen, tørrerum og i pulterummene.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

Ved asbestholdig rørisolering er der stor risiko for asbesten har spredt sig i kælderen.

Det kan resultere i at ejendommens kælder skal komplet miljøsaneres før at beboerne kan fædres i kælderen igen.

#### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at bliver fortaget en miljøscreening af kælderen hvor der tages prøver på rørisoleringen samt prøver på gulve og vægge for at vurdere omfanget.



BYGNINGSDEL

### **03. FACADER / SOKKEL / ALTANER**

Ejendommens facader er opbygget som fuldmuret. Mod gadesiden fremstår facaderne blanke med røde teglsten og i gården er disse pudset i grå.





## Opgaver

### OPGAVE 03.1

3 Risiko: Medium Type: Renovation Status: Waiting

### Facaderenovering mod gade

#### BUDGET

2025 9.400.000 kr.

Det ses at facaden mod gaden fremstår med revner manglende og forvitrede fuger.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis ikke disse udbedret kan der være risiko for regnvand trænger ind i facaden.

Dette kan på sigt resultere i:

- Dårligt indeklima
- Forhøjet fugtniveau i boligerne
- Risiko for skimmelsvamp

#### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at facaderne mod gade renoveres. Facaderenovering indebære følgende:

- Udkredsning af fuger

- Nye fuger
- udbedring af sætningskader
- udskiftning af beskadigede sten.

Det er muligt af afrense facaden samtidig.





 **OPGAVE 03.2**

**3** Risiko: Medium    Type: Renovation    Status: Waiting

## Facader i gården

**BUDGET**

2026    4.600.000 kr.

Ejendommens facader mod gården fremstår med revner og afskallet puds.

### RISIKOBESKRIVELSE

Hvis ikke disse udbedret kan der være risiko for regnvand trænger ind i facaden.

Dette kan på sigt resultere i:

- Dårligt indeklima
- Forhøjet fugtniveau i boligerne
- Risiko for skimmelsvamp

### ANBEFALINGER

Det anbefales at facaderne i gården eftergås.

Følgende arbejder anbefales:

- Udbedring af revner
- Udbedring af løstsiddende puds



IMG\_3232.JPEG



IMG\_3037.JPEG



IMG\_3050.JPEG



IMG\_3031.JPEG

OPGAVE 03.3

4 Risiko: High Type: Renovation Status: Waiting

## Beton karnapper

BUDGET

2025 3.000.000 kr.

Det ses ejendommens 22 beton karnapper fremstår nedslidte, fugerne er forvitrede og der ses allerede tegn på rustdannelse på armeringen.

### ! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis ikke disse vedligeholdelses er der risiko for armeringen knækker og betonen slipper.

### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales derfor at beton karnapperne afrenses det blotlagte armering behandles og karnapperne pudses op igen.





BYGNINGSDEL

## 04. VINDUER

Ejendommens vinduer fremstår i varierende stand, enkelte fremstår som de oprindelige flere er udskiftet dog ikke vedligeholdt.

Det er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde deres vinduer.



## Opgaver

### OPGAVE 04.1

3 Risiko: Medium Type: Renovation Status: Waiting

#### Vinduer på fællesarealer gade

BUDGET

2025 160.000 kr.

Ejendommens vinduer til boligerne er generelt den enkelte ejers ansvar.

Vinduer på fællesarealer skal vedligeholdes af ejerforeningen, pt. er ejendommen i gang med at udskifte vinduerne i kælderen.

Ifm. evt. facaderenovering anbefales det at foreningens fællesvinduer til opgange reoveres

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis ikke der udføres rettidige vedligehold på trævinduerne risikeres det at træet rådner og en udskiftning af vinduet vil være nødvendige.

#### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at vinduerne malerrenoveres.

En malerrenovering indebærende følgende:

- Slibning af eksisterende maling
- maling af vinduer
- justering af hængsler

### OPGAVE 04.2

3 Risiko: Medium Type: Renovation Status: Planned

#### Vinduer på fællesarealer gård

BUDGET

2026 350.000 kr.

Ejendommens vinduer til boligerne er generelt den enkelte ejers ansvar.

Vinduer på fællesarealer skal vedligeholdes af ejerforeningen, pt. er ejendommen i gang med at udskifte vinduerne i kælderen.

Ifm. evt. facaderenovering anbefales det at foreningens fællesvinduer til opgange reoveres

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis ikke der udføres rettidige vedligehold på trævinduerne risikeres det at træet rådner og en udskiftning af vinduet vil være nødvendige.

#### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at vinduerne malerrenoveres.

En malerrenovering indebærende følgende:

- Slibning af eksisterende maling
- maling af vinduer
- justering af hængsler

BYGNINGSDEL

## 05. UDVENDIGE DØRE

Ejendommens døre fremstår som udgangspunkt i ok stand.

Ingen bemærkninger til dette





## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

### 06. TRAPPER

Ejendommen er forsynet med hoved og bi-trapper. der i alt 19 hoved trapper og 20 bi trapper.

Hovedtrapperne er renoveret i 2010 og fremstår forsat i ok stand, der anbefales ikke yderligere arbejder vedr. disse.

Bi-trapperne fremstår i varierende stand og der anbefales vedhold på disse.

## Opgaver

### OPGAVE 06.1

#### Bi-trapper

Ejendommens bi-trapper fremstår i varierende stand.

Det ses at pudsens på væggene er afskallet, trinene er flere steder nedslidte og generelt fremstår træværk slidt.

#### ANBEFALINGER

Følgende arbejder anbefales vedr. renovering af køkkentrapper:

- udbedring af puds
- maling af vægge
- slibning af træværk
- maling af træværk
- afretning af trin
- evt. linoleum på trin

3 Risiko: Medium Type: Renovation Status: Waiting

BUDGET

2028 3.750.000 kr.





IMG\_3326.JPEG



IMG\_3324.JPEG



IMG\_3018.JPEG



IMG\_3014.JPEG



BYGNINGSDEL

## **07. PORTE / GENNEMGANGE**

Ejendommen er forsynet med 2 port gennemgange, disse fremstår som udgangspunkt i ok stand.

vedr. murværk i porten anbefales det at dette udbedres samtidig med øvrig mure reparationer





IMG\_3062.JPEG



IMG\_3060.JPEG



IMG\_3053.JPEG

## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

### 08. ETAGEADSKILLELSER

Ejendommens etageadskillelse mellem kælder og stueetagen er gennemgået ifm. besigtigelsen, denne er opbygget i beton.





IMG\_2948.JPEG



IMG\_2981.JPEG



IMG\_2926.JPEG

## Opgaver

### OPGAVE 08.1

**5**

Risiko: Critical

Type: Operation

Status: Overdue

## Gennemboringer i etagedæk

### BUDGET



2024

75.000 kr.

Ifm. gennemgangen ses det at gennemboringer til nye installationer ikke er lukket korrekt. Der er flere steder i ejendommen hvor gennemboringer er lukket til med byggeskum, dette er ikke lovligt ift. brand

### ⚠️ RISIKOBESKRIVELSE

Hvis ikke gennemboringer er lukket korrekt er der risiko for brand og røgspredning mellem etageadskillelserne.

### ✅ ANBEFALINGER

Det anbefales at kælderens gennemgås og alle gennemboringer lukkes korrekt.

Lukning kan ske med beton eller brandbøsninger.





IMG\_2982.JPEG



IMG\_3011.JPEG



IMG\_2979.JPEG



IMG\_2987.JPEG



BYGNINGSDEL

## 09. WC / BAD

WC:

WC og bad skal vedligeholdes individuelt af den enkelte ejer .

Badeværelserne er meget forskellige fra lejlighed til lejlighed både ift. stand og alder.

Den enkelte ejer er individuelt ansvarlige for vedligeholdelse.



IMG\_6403.JPEG



IMG\_6400.JPEG



IMG\_6348.JPEG

## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

### 10. KØKKENER

Køkken:

Køkkener skal vedligeholdes individuelt af den enkelte ejer.

Køkkener er meget forskellige fra lejlighed til lejlighed både ift. stand og alder.

Den enkelte ejer er individuelt ansvarlige for vedligeholdelse

## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

### 11. VARMEANLÆG

Ejendommens varmeanlæg er et ældre 1 strengs anlæg. Ejendommen får på nuværende tidspunkt ikke strafafgift på varmen.

Yderligere oplever ejendommen ikke udfordringer med varmen.

## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

## 12. AFLØB

Afløbsinstallationerne fremstår generelt i varierende stand flere af dem er udskiftet ifm. badeværelsesrenovering.





IMG\_2949.JPEG



IMG\_2919.JPEG



IMG\_2926.JPEG



IMG\_2950.JPEG

## Opgaver

### OPGAVE 12.1

3 Risiko: Medium Type: Renovation Status: Waiting

#### Afløbsinstallationer kælder

##### BUDGET

2026 70.000 kr.

Ejendommens afløbsinstallationer fremstår generelt i varierende stand, flere af dem er skiftet løbende.

I kælderen ses der flere af de oprindelige faldstammerør der fremstår med tæring og tegn på utætheder.

#### ⚠ RISIKOBESKRIVELSE

Hvis ikke disse eftergås er der risiko for utætheder og brud i faldstammer.

#### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at alle faldstammer gennemgås og der udarbejdet en protokol for hvilke faldstammer der skal udskiftes.

prisen er anslået efter udskiftning af 10 faldstammer.



Tæring på faldstamme



Nyt koblet på gammelt afløb

BYGNINGSDEL

## 13. KLOAK

Kloakkerne er renoveret i 2010, disse er ikke nærmere inspiceret.

## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

## 14. VANDINSTALLATION

Ejendommen har fået renoveret brugsvandsanlæg, arbejdet er udført over flere etaper fra 2011-2015





## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

## 15. GASINSTALLATIONER

Enkelte boliger er forsynet med gasinstallation. Det er vigtigt at vedligeholde denne installation samt sørge for, at installationerne er tætte, funktionsdygtige og lovlige.

Det er vigtigt, at være opmærksom på, at flexslanger ikke er i nærheden af gasblus, og ikke bliver klemt bagved ovne.

## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

## **17. EL / SVAGSTRØM**

Elinstallationerne er ikke nærmere undersøgt, for at få en nærmere vurdering af dette, anbefales det at fortages et el-tjek på ejendommens fællesinstallationer.

### **Opgaver**

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

## **19. PRIVATE FRIAREALER**

Ejendommens fællesarealer benyttes til parkering, cykelparkering og renovation.

Yderligere er der grønne fællesarealer og lege område til børn.



IMG\_3320.JPEG



IMG\_3317.JPEG



IMG\_3316.JPEG



IMG\_3225.JPEG



## Opgaver

### OPGAVE 19.1

3 Risiko: Medium Type: Renovation Status: Waiting

## Opretning af bælgning

### BUDGET

2027 1.100.000 kr.

Det ses at bælgningen i gården er sunket flere steder, belægningen fremstår med lunger og flere vandpytter.

### ! RISIKOBESKRIVELSE

Der kan på sigt være risiko for at asfalten revner eller der dannes større huller i bælgningen.

### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at bælgningen oprettes med fald mod eksisterende kloakker for at lede vandet korrekt væk.





Gårdbelægning

BYGNING

# BORUPS ALLÉ 233A, BYGNINGSNR. 2



## Ingen inspektioner eller opgaver

Der er endnu ikke registreret nogen inspektioner eller opgaver for denne bygning

BYGNING

# BORUPS ALLÉ 233A, BYGNINGSNR. 3



## Ingen inspektioner eller opgaver

Der er endnu ikke registreret nogen inspektioner eller opgaver for denne bygning

BYGNING

# BORUPS ALLÉ 233A, BYGNINGSNR. 4



## Ingen inspektioner eller opgaver

Der er endnu ikke registreret nogen inspektioner eller opgaver for denne bygning

# VEDLIGEHOLDELSPLAN

Vedligeholdelsesudgifter for en tiårs periode (2025-2034)

ÅR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Sum af opgaver i alt</b>	13,1 mio. kr.	5 mio. kr.	1,1 mio. kr.	3,8 mio. kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
<b>Afsat til uforudsete omkostninger (10%)</b>	1,3 mio. kr.	502.000 kr.	110.000 kr.	375.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
<b>Afsat til rådgiverhonorar (14%)</b>	2 mio. kr.	773.080 kr.	169.400 kr.	577.500 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
<b>Afsat til administration (4%)</b>	655.090 kr.	251.803 kr.	55.176 kr.	188.100 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
<b>Total (ekskl. moms)</b>	17 mio. kr.	6,5 mio. kr.	1,4 mio. kr.	4,9 mio. kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
<b>Moms (25%)</b>	4,3 mio. kr.	1,6 mio. kr.	358.644 kr.	1,2 mio. kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
<b>Total inkl. moms</b>	21,3 mio. kr.	8,2 mio. kr.	1,8 mio. kr.	6,1 mio. kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.