

TILSTANDSRAPPORT

E/F Østerdalen



PEJKON

Damhaven 9 • 2670 Greve • 28874314 • np@pejkon.dk

Dato for udskrivning
23.4.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

E/F Østerdalen	3
Farveforklaring	5
Bygning: Englandsvej 38A, Bygningsnr. 1	6
Bygningsdele	6
01. TAG	6
Bygning: Dalføret 1, Bygningsnr. 1	11
Bygningsdele	11
02. KÆLDER / FUNDERING	11
03. FACADER / SOKKEL / ALTANER	19
04. VINDUER	28
05. UDVENDIGE DØRE	31
06. TRAPPER	38
07. PORTE / GENNEMGANGE	47
08. ETAGEADSKILLELSER	53
09. WC / BAD	57
10. KØKKENER	58
11. VARMEANLÆG	62
12. AFLØB	72
14. VANDINSTALLATION	74
16. VENTILATION	77
17. EL / SVAGSTRØM	79
18. ØVRIGE	85
19. PRIVATE FRIAREALER	88
20. BYGGEPLADS	92
Bygning: Englandsvej 38C, Bygningsnr. 1	93
Bygningsdele	93
13. KLOAK	93
15. GASINSTALLATIONER	94
Vedligeholdelsesplan	97

EJENDOM

E/F Østerdalen



Overordnet konklusion

Overordnet vurdering af ejendommens tilstand

Ejendommen E/F Østerdalen vurderes generelt at være i **middel til god stand**. De fleste bygningsdele viser normal slitage, som er forventelig for en ejendom af denne alder. Dog er der nogle områder, der kræver opmærksomhed for at forhindre yderligere skader.

Opgaver der kræver øjeblikkelig handling

- **Modernisering af varmesystemet:** Overvej at opgradere det gamle 1-strengssystem til et moderne 2-strengssystem for at forbedre varmfordelingen.
- **Udskiftning af defekte vinduer:** Vinduerne er i middel til dårlig stand med defekte lister og rammer, hvilket medfører træk. Det anbefales at udskifte dem med nye træ/alu-vinduer.
- **Kloaksystemreparation:** Områder med skader i klasse 3-4 fra TV-inspektionen bør udbedres straks for at forhindre yderligere skader og potentielle oversvømmelser.
- **Brandlukninger i kælderen:** Manglende brandlukninger omkring gennemføringer bør udbedres for at sikre brandsikkerheden.

Vigtige opgaver for de kommende år

- **Facaderenovering:** En koordineret indsats for omfugning og eventuel malerbehandling af facaderne er nødvendig inden for de næste år.
- **Altaninspektion:** Regelmæssig inspektion og vedligeholdelse af altaner, især beslag og fastgørelser, er nødvendig for at forhindre strukturelle svagheder.

- **Ventilationsforbedringer:** Overvej at få gennemgået ventilationsforholdene i ejendommen med henblik på mulig optimering.

Anbefalinger og fremtidige skridt

Det anbefales, at ejendommens bestyrelse prioriterer de omgående opgaver for at forhindre skader og samtidig planlægger de langsigtede vedligeholdelsesopgaver.

Indgå serviceaftaler med relevante fagfolk for løbende vedligeholdelse af varme- og ventilationssystemer samt årlige inspektioner af kritiske bygningsdele.

Denne vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, der bør bruges aktivt i arbejdet med ejendommens fremtidige vedligeholdelse.

Hvis der opstår væsentlige ændringer i drift eller vedligeholdelse inden for en 5-års periode, kan det være nødvendigt at justere planen i forhold til den nye situation,

eksempelvis efter renoveringsarbejder eller ved udvikling af skader.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i en rækkefølge, der anses for hensigtsmæssig i byggeteknisk forstand.

Prioriteringen skal dog endelig verificeres i samråd med bestyrelsen.

Ejendomsoplysninger

BEBYGGET AREAL 1646 m²	TAGETAGE 1226 m²
SAMLET BYGNINGSAREAL 8098 m²	ENERGIFORBRUG 1145524 kWh
KÆLDERAREAL 1646 m²	VEDLIGEHOELDESESOMKOSTNINGER PR. M ² OVER 10 ÅR 237 kr/m²

Arealanvendelse

SAMLET BOLIGAREAL 9374 m²	SAMLET ERHVERVSAREAL 82 m²
--	---

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

ENGLANDSVEJ 38A, BYGNINGSNR. 1

Bygningsdele

BYGNINGSDEL

01. TAG

Vurdering

Overordnet vurderes tagbelægningen at være i god stand, og der forventes ikke behov for vedligeholdelse i den kommende periode. Belægningen har en alder på 19 år ved gennemgangen, og den forventede levetid er 30-40 år for tagpap og mere end 50 år for tagsten af denne type.

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

Tagkonstruktionen er udført som en sadeltagsløsning med parallel beklædning på indersiden. I forbindelse med etableringen af tagboliger i 2005-06 blev tagbelægningen udskiftet til nye fals tagsten.

Den flade del af taget ved tagboligerne er belagt med tagpap, men denne del kunne ikke inspiceres under gennemgangen.

I forbindelse med tagudskiftningen er de oprindelige spær oprettet med spærtræ, inden der er efterisoleret og etableret tagboliger.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Enkelte tagsten ligger skævt
2. Tagrende ses med bagfald mod hjørne

Der forventes ikke at være nødvendigt vedligehold på tagkonstruktionen i perioden, men spidslofter ved opgange skal løbende besigtiges.

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.





Opgaver

OPGAVE 01.1

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Planlagt

Gennemgang af tagrender

BUDGET

2025 15.000 kr.

Tagrender kunne ses med bagfald mod indvendig hjørne.

⚠ RISIKOBESKRIVELSE

Såfremt bagfaldet medfører en opstuvning, vil regnvand medføre fugtpåvirkning på facaden.

✓ ANBEFALINGER

Tagrender bør gennemgås for korrekt fald, med en efterfølgende rens for at sikre tilstrækkelig flow på håndtering af tagvand.



Bagfald på tagrende

OPGAVE 01.2

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Afventer

Gennemgang af tag

En overordnet gennemgang tag, med henblik på at kortlægge omfang.

BUDGET

☐ 2028	10.000 kr.
☐ 2030	10.000 kr.
☐ 2032	10.000 kr.
☐ 2034	10.000 kr.
☐ 2036	10.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Såfremt inddækninger mister sin tætningssevne, kan der opstå skader på omkringliggende væsentlige bygningsdele. Tagsten med manglende vedhæftning og/eller montage øger risikoen for nedfaldne elementer.

✓ ANBEFALINGER

Tagbelægningen inspiceres for skader og utætheder. Der foretages en kontrol af, om overfladen er vandafvisende, samt om belægningen er intakt, fastsiddende og uden tegn på porøsitet eller løftede elementer.

Inddækninger og belægning skal være jævne og solidt fastgjort. Inddækninger, fuger, løskanter og tagvinduer undersøges for utætheder, tæring og forskudte samlinger.

Derudover gennemgås de pudsede brandkarme og de tilhørende tagsten for revner, afskalninger og andre tegn på nedbrydning.

BYGNING

DALFØRET 1, BYGNINGSNR. 1

Bygningsdele

BYGNINGSDEL

02. KÆLDER / FUNDERING

Vurdering

Generelt fremstår kælderen i god stand og er fornuftigt ventileret. Enkelte steder blev observeret tvivlsom brandlukninger omkring gennemføringer i etageadskillelse og/eller vægge.

Udover de nævnte forhold vurderes der ikke at være behov for større vedligeholdelse i den kommende periode.

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

Generel beskrivelse

Ydervæggens fundamenter er udført som insitu-støbte betonfundamenter, hvor der generelt kun ses få sætningsskader. De indvendige kældervægge er muret i mursten og viser enkelte mindre sætninger, som bør overvåges. Dette kan gøres ved at markere en målstreg på væggen og løbende kontrollere, om der sker ændringer i målene eller forskydninger over tid.

Gulve fremstår som betonstøbte, og ses i partielt omfang med revnedannelser og pudsafskalninger. Generelt ses der ikke tegn på fugtpåvirkning, og det vurderes, at skaderne for nuværende er kosmetiske.

Depotrum fremstår i træopbygning.

En del af kælderen strækker sig under kørebanen i gården, hvor der er konstateret betydelig nedbrydning som følge af vandsivning.

Kælderen indeholder fællesfaciliteter, herunder teknikrum og opbevaring/depotrum mv., hvoraf dele ligger under vejarealet i gården.

Via kælderen er der også adgang til ejendommens gård, som er delt med naboejendommens. Der er derudover et bestyrelseslokale i kælderen.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Projekt vedr. udskiftning af dæk over kælder i gården er igangsat, og forventes afsluttet i 2025.
2. Områder med manglende brandlukning omkring gennemføringer
3. Revnedannelser i gulvoverflade inkl. afskalninger
4. Revnedannelser i vægge

5. Pudsafskalninger ved ydervægge
6. Fugtpåvirkning på gulv

I vedligeholdelsesrapport fra 2021 blev anbefalet, at foreningen igangsatte projekt om udbedring af den del af kælderen, som går ud under gårdarealet. Dette arbejde igangsættes i indeværende år, og prissættes derfor ikke i vedligeholdelsesplanen.

Typiske skader

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

Kældervægge og fundamenter bør inspiceres for pudsafskalninger, saltudblomstringer og skjolder, da disse kan være tegn på fugtpåvirkning. En simpel test kan udføres ved at mærke på murværket for fugt og undersøge eventuelt træværk for opfugtning, eksempelvis ved brug af en syl eller fugtmåler.

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.







IMG_7111.JPG



IMG_7193.JPG



IMG_7184.JPG

Opgaver

OPGAVE 02.1

4

Risiko: Høj

Type: Drift

Status: Afventer

Gennemgang af gennemføringer i etageadskillelser og vægge

BUDGET

☐ 2025 40.000 kr.

En komplet gennemgang af kælderens kvadratmeter med henblik på at udbedre eventuelle manglende brandlukninger omkring gennemføringer.

! RISIKOBESKRIVELSE

Ved brand, vil der være risiko for brand- og røgsmitte.

✓ ANBEFALINGER

Områder hvor brandlukninger ikke er tilstrækkelige og/eller mistænksomme, bør disse udbedres med egnet materiale.





OPGAVE 02.2

Revnedannelser i gulvoverflade inkl. afskalninger

Håndtering og udbedring af revnedannelser og afskalninger på betongulv

2

Risiko: Lav

Type: Drift

Status: Planlagt

BUDGET

☒	2025	15.000 kr.
☐	2027	15.000 kr.
☐	2029	15.000 kr.
☐	2031	15.000 kr.
☐	2033	15.000 kr.
☐	2035	15.000 kr.
☐	2037	15.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Vurderes primært at medfører kosmetiske risikoer. Dog vil der i særlig fælde være risiko for beboere kan glide/vælde.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at man hvert andet år gennemgår kælderen med et afsat beløb, for at sikre de værste områder.



IMG_7180.JPG



IMG_7198.JPG



IMG_7106.JPG

OPGAVE 02.3

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Afventer

Revnedannelser i vægge - observation

Revnedannelser/sætningsskader i vægge

BUDGET

☐ 2025	30.000 kr.
☐ 2026	5.000 kr.
☐ 2027	15.000 kr.
☐ 2028	5.000 kr.
☐ 2029	15.000 kr.
☐ 2030	5.000 kr.
☐ 2031	15.000 kr.
☐ 2032	5.000 kr.
☐ 2033	15.000 kr.
☐ 2034	5.000 kr.
☐ 2035	15.000 kr.

RISIKOBESKRIVELSE

Risikoen for kritiske elementer vurderes ikke at være høj på nuværende tidspunkt. I værste tilfælde ved sætningsrevner der fortsætter med at udvikle sig, kan vil risikoen gradvist forøges.

ANBEFALINGER

Det anbefales at foreningen konsultere med ingeniør, for at sikre en korrekt undersøgelsesmetode - som foreningen herefter kan holde under observation.

Alternativt kan revner løbende udbedres. Budgettet afspejler at der hvert andet år er afsat et beløb til udbedring af revner i vægge.



BYGNINGSDEL

03. FACADER / SOKKEL / ALTANER

Generel beskrivelse

Bygningens facader mod gård og gade, fremstår i blank murværk af røde teglsten i krydsforbandt med skrabefuger. Bygningen hviler på støbte betonfundamenter, der overgår til murværk/terræn i beton. Soklen er pudset og ført ned til eller under terræn.

Mod både gård- og gadeside er der monteret altaner i stål og aluminium. Altanerne er opsat i midten af 1980'erne.

Vurdering

Facader:

Ejendommen er opført i 1936, og dens facader nærmer sig dermed en levetid på 90 år. Facaden mod gaden består af blank murværk i røde sten, som, set i forhold til bygningens alder, fremstår i middel stand. Fugerne er originale med lokale reparationer, men der ses generelt betydelig slitage. Der er også tegn på sten med beskadiget eller manglende brandhud samt nedbrydning, særligt ved terrænniveau, hvor skaderne sandsynligvis skyldes påvirkning fra tøsalt.

Det vurderes, at korrekt udførte fuger kan have en levetid på op til 100 år. Med tanke på ejendommens alder er det forventeligt, at en større vedligeholdelsesindsats vil være nødvendig inden for en overskuelig årrække. Ved stilladsopstilling bør foreningen overveje en fuld omfugning af facaden samt en eventuel malerbehandling af den nederste facade mod gaden. Fugernes tilstand kræver som minimum en reparation af større områder, men dette vil efterlade de resterende fuger i en tilstand, der på sigt vil kræve yderligere vedligeholdelse med lift eller stillads. En fuld udskiftning vil eliminere dette problem, sikre en ensartet fremtoning og give facaden mulighed for en jævn patinering over tid.

Sålbænkene på ejendommen fremstår i varierende stand. Der er foretaget sporadiske udskiftninger med nye skifersålbænke, som generelt er i god stand. De steder, hvor de originale sålbænke ikke er blevet udskiftet, ses der tydelige tegn på nedbrydning, herunder skader i materialet og forvitring.

For at sikre en ensartet og holdbar løsning bør det overvejes at udskifte de resterende nedslidte sålbænke. Dette vil ikke blot forbedre facadens samlede udtryk, men også reducere risikoen for yderligere skader på murværket som følge af fugtindtrængning.

I planen er der medtaget en minimum af reparationer, svarende til 20% af arealet.

Sokkel:

Sokkelpudsen fremstår med enkelte revner og afskalninger samt større områder med manglende puds, især i området omkring kiosken. De fleste skader vurderes primært at være af kosmetisk karakter, men der er behov for lokale reparationer.

Flere steder er soklen pudset ned til asfalten, hvilket kan medføre øget nedbrydning over tid. Ideelt bør pudsen føres ned bag asfalten, så denne slutter tæt mod soklen og beskytter den mod fugt- og saltpåvirkning.

For at sikre en holdbar løsning bør soklen være intakt og tæt, så overfladevand ikke trænger ind i de bagvedliggende konstruktioner.

Altaner:

Ved gennemgang blev der set beslag med manglende fastgørelse mellem murværk og rækværk. Ydermere virkede en enkelt altan "gyngende" når man stod på denne. Altaner bør eftergås årligt, taget alderen i betragtning. Dette bør udføres i samråd med ingeniør og/eller altanproducent.

Bestyrelsen har oplyst ligeledes, at nogle af dem til efterspænding.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Defekte sten, samt porøse og manglende mørtelfuger
2. Sætningsskader af varierende karakter
3. Revnedannelser og pudsafskalninger på sokkelpuds
4. Sålbænke med påbegyndt forvitring på overflader
5. Løse beslag ved rækværk og murværk på altaner
6. Maling på pudsede overflader mod gaden, fremstod med algebegroning

Typiske skader

Typiske skader på facader, sålbænke og sokler opstår over tid som følge af vejrpåvirkning, fugt, temperaturudsving og slitage. Facader kan udvikle slidte og porøse fuger, revner i murværket samt afskalninger, særligt ved terræn, hvor tøsalt kan forværre nedbrydningen. Sålbænke kan med tiden blive nedbrudte, hvilket øger risikoen for fugtindtrængning i murværket. Sokler udsættes ofte for revnedannelser, afskalninger og pudstab, hvilket kan skyldes fugt, mekaniske påvirkninger eller saltpåvirkning fra vintervedligeholdelse.

Som bygningsejer bør man være opmærksom på, at korrekt vedligeholdelse af disse bygningsdele er afgørende for at forhindre større skader. Fuger bør efterses og udskiftes ved tegn på nedbrydning, sålbænke bør være intakte for at lede vand væk fra facaden, og soklen bør være tæt og korrekt afsluttet mod belægningen for at minimere fugtpåvirkning. Regelmæssig inspektion og forebyggende vedligeholdelse kan forlænge levetiden på bygningens konstruktioner og reducere behovet for større reparationer.



Hjørnealtan



Skimmeldannelse ved Altandør



03_FACADER / SOKKEL / ALTANER_20.02.2025.JPEG

Paskvillen ikke lukker tæt



03_FACADER / SOKKEL / ALTANER_20.02.2025.JPEG

Altaner



03_FACADER / SOKKEL / ALTANER_20.02.2025.JPEG

Murværk med huller



03_FACADER / SOKKEL / ALTANER_20.02.2025.JPEG

Dårlige fuger og sten



03_FACADER / SOKKEL / ALTANER_20.02.2025.JPEG

Altanbund



03_FACADER / SOKKEL / ALTANER_20.02.2025.JPEG

Altanindbygning



03_FACADER / SOKKEL / ALTANER_20.02.2025.JPEG

Sålbænke af skifer



03_FACADER / SOKKEL / ALTANER_20.02.2025.JPEG



03_FACADER / SOKKEL / ALTANER_20.02.2025.JPEG

Dårlige skifer



03_FACADER / SOKKEL / ALTANER_20.02.2025.JPEG

Nye skifer (dermed blandet)



IMG_7422.JPG



IMG_7330.JPG



Opgaver

 OPGAVE 03.1

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Afventer

Udkradsning af mørtelfuger og omfugning

Mørtelfuger eftergås, udkradses og udskiftes.

BUDGET	
☐ 2026	510.000 kr.
☐ 2029	510.000 kr.
☐ 2032	510.000 kr.
☐ 2035	510.000 kr.

 RISIKOBESKRIVELSE

Risiko for fugtindtrængen med skader til følge.

 ANBEFALINGER

Det anbefales, at man i samarbejde med rådgiver vurdere hvilke facader som er værst.

 OPGAVE 03.2

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Afventer

Udskifte mursten

Udskiftning af mursten i forbindelse med omfugning

BUDGET	
☐ 2026	125.000 kr.
☐ 2029	125.000 kr.
☐ 2032	125.000 kr.
☐ 2035	125.000 kr.

 ANBEFALINGER

For at skabe synergi, udskiftes defekte mursten i samme ombæring som omfugning.

 OPGAVE 03.3

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Afventer

Udbedring af sætningsskader

Sætningsskader udbedres med armering om nødvendigt

BUDGET	
☐ 2026	90.000 kr.
☐ 2029	90.000 kr.
☐ 2032	90.000 kr.
☐ 2035	90.000 kr.

 ANBEFALINGER

I samme ombæring som der udføres omfugning, bør der eftergås for sætningsskader

 OPGAVE 03.4

2

Risiko: Lav

Type: Forbedring

Status: Afventer

Maling af underfacade mod gaden

BUDGET	
☐ 2029	150.000 kr.

Facader mod gaden med pudset overflade, kan med fordel renses og malerbehandles på ny.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at man fjerner algebegrøning og udfører ny malerbehandling. Om nødvendigt reparerer pudsafskalninger

OPGAVE 03.5

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Afventer

Udskiftning af defekte skifersålbænke

Defekte sålbænke bør udskiftes

BUDGET

☐ 2026	40.000 kr.
☐ 2029	40.000 kr.
☐ 2032	40.000 kr.
☐ 2035	40.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Sålbænke med påbegyndt forvitring, og manglende udført sikring mod murværk, kan være grobund for fugtindtrængen

✓ ANBEFALINGER

Defekte sålbænke bør eftergås for omfang, i samme ombæring som omfugning. I planen medtages, at der udskiftes 20 sålbænke hvert 3. år i samme rotation som omfugning.

OPGAVE 03.6

2

Risiko: Lav

Type: Drift

Status: Afventer

Gennemgang af sokkel

Sokkel eftergås for revner og pudsafskalninger

BUDGET

☐ 2026	15.000 kr.
☐ 2030	15.000 kr.
☐ 2034	15.000 kr.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales, at sokkel årligt eftergås revnedannelser og pudsafskalninger, så disse kan holdes under observation. Der afsættes økonomi til, at man hvert 4 år kan udbedre de værste skader.

OPGAVE 03.7

4

Risiko: Høj

Type: Drift

Status: Afventer

Ingeniør gennemgang af altaner

Konsultation med ingeniør og/eller altandproducent ift. altaner

BUDGET

☐ 2025	30.000 kr.
----------------------------	------------

✓ ANBEFALINGER

Man bør konsultere en konstruktionsingeniør og/eller indlede dialog med altanproducent for en nærmere teknisk gennemgang af udvalgte altaners bæreevne mv.

BYGNINGSDEL

04. VINDUER

Vurdering

Vinduerne er generelt i middel til dårlig stand. Der ses en del defekte lister og skæve rammer. Det er oplyst, at beboerne oplever trækgener fra vinduer og døre, hvilket stemmer overens med standen af de besigtigede vinduer. Fugerne omkring vinduerne fremstod med manglende elasticitet samt vedhæftning, hvilket kan medfører utætheder.

Denne type vinduer ses ofte med knækkede og manglende beslag, som i bedste fald er svære at skaffe, da de oftest er udgået.

Alderen og standen taget i betragtning, anbefales det at udskifte vinduerne til nye i træ/alu. I samme forbindelse bør der kigges på ejendommens oprindelige udtryk fra opførelsen i 1930'erne, da inddelingen af vinduer er anderledes end udtrykket i dag.

Det er i forbindelse med gennemgangen oplyst, at foreningen ønsker at udskifte vinduerne.

Dette ligger i tråd med anbefalingen, da denne type vinduer ofte ses med knækkede og manglende beslag, som i bedste fald er svære at skaffe, men oftest er udgået. Ligeledes kan man ikke med et fornuftigt resultat rette og justere plastrammer.

Vinduernes sålbænke er beskrevet under facaderne.

Energiteknisk kan vinduerne forbedres ved at udskifte til 3-lags.

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

Ejendommens vinduer er udført i plast og vurderes at stamme fra starten eller midten af 1990'erne. Generelt fremstår de i middel til dårlig stand, med flere defekte lister og skæve rammer, hvilket resulterer i utætheder. Mange beboere oplever trækproblemer, særligt ved de større vinduespartier. Dette skyldes både utætheder i konstruktionen og ruder med begrænset isoleringsevne.

Kældervinduerne er udført med trærammer, og sparkesikret gitter foran. Fuger omkring disse fremstod ligeledes i dårlig stand.

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

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Utætte lister/rammer
2. Nedbrudte 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. Hårde fuger kan medføre fugtskader i vinduerne og murværket.

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 såfremt bygningen er forsynet med nyere vinduer, hvor garantien kan være afhængig af, om hvorvidt vinduerne er løbende serviceret, smurt og justeret.



04_VINDUER_20.02.2025.JPEG



04_VINDUER_20.02.2025.JPEG

Dårlige fuger (elastisk)



04_VINDUER_20.02.2025.JPEG

Mulighed for vandindtrængen ved vinduer i trappeopgang



04_VINDUER_20.02.2025.JPEG

Velux vindue i opgange



IMG_7241.JPG



IMG_7284.JPG



Opgaver

OPGAVE 04.1

Komplet vinduesudskiftning

Komplet udskiftning af vinduer inkl. kældervinduer og terrassedøre

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales, at taget beboernes udfordring i betragtning samt alder på vinduerne - at disse forestår en komplet udskiftning.

4

Risiko: Høj

Type: Renovering

Status: Afventer

BUDGET

○ 2028

7.500.000 kr.

BYGNINGSDEL

05. UDVENDIGE DØRE

Vurdering

Ejendommens yderdøre mod gaden er udskiftet i 2008 og er udført i træ/alu. Dørene fremstår i fornuftig stand, men trænger til smøring og justering for at opretholde levetiden.

Mod gården er dørene til kælder udført i træ og er af ældre dato. Dørene er generelt i fornuftig stand med almindelig slitage, men trænger til malermæssigt vedligehold.

Generel beskrivelse

Ejendommens døre mod gaden er skiftet til træ/alu i 2008. Der er glasfyldninger med termoglas i dørene.

Mod gården er kældertrappedørene udført som trædøre af ældre dato.

Generelt er adgangen til bygningen styret via nøgler.

Dørtelefon er placeret mod gaden og forsynet med audio signal.

Fugningen af dørene er udført med elastisk fugemasse.

Kompletterende bygningsdele i forbindelse med døre er stentrin og rækværk af støbejern. Mod Englandsvej er opgangsdøre en del af det fremtrukne facadeparti.

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

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Kælderdøre med slitage
2. Rækværk med nedbrudt malerbehandling
3. Døre mod englandsvej - kunne ses med rustne bærejern henover.

Typiske skader

Den typiske skade på døre, er manglende malerbehandling, vedligeholdelse og slitage. 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, således at 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 vinduerne 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.





Opgaver

OPGAVE 05.1

2

Risiko: Lav

Type: Drift

Status: Afventer

Justering og smøring af yderdøre

Service og vedligehold af funktioner ved yderdøre.

BUDGET

☐ 2026	15.000 kr.
☐ 2030	15.000 kr.
☐ 2034	15.000 kr.

✓ ANBEFALINGER

Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring.

Tætningslister skal være hele og elastiske. Bundstykke, dørpumpe, greb og låse eftergås og vedligeholdes om nødvendigt.



IMG_7082.JPG



IMG_7080.JPG



OPGAVE 05.2

2

Risiko: Lav

Type: Drift

Status: Afventer

Malerbehandling af yderdøre mod gården og evt. snedker gennemgang

Yderdøre mod gården af træ gennemgås med maler- og snedker gennemgang

BUDGET

☐ 2027	30.000 kr.
☐ 2031	30.000 kr.
☐ 2035	30.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Malede yderdøre af træ skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Træet gennemgås for længere tids opfugtning og om det er nedbrudt af råd.

✓ ANBEFALINGER

Malede yderdøre af træ skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Træet gennemgås for længere tids opfugtning og om det er nedbrudt af råd.

Efterfølgende vedligehold afsættes til hvert 4 år.



OPGAVE 05.3

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Planlagt

Gennemgang af rustne bærerjern

BUDGET

2025

25.000 kr.

Ingeniør gennemgang af rustne bærerjern.

! RISIKOBESKRIVELSE

I værste tilfælde, kan yderligere korrosion medvirke til revnedannelser og/eller pudsafskalninger.

✓ ANBEFALINGER

Grundet jernets placering til udeliggende miljø, bør disse gennemgås for dets bæreevne, så foreningen har dokumentation på holdbarhed og mulighed for at reagere i tide.



IMG_7429.JPG

BYGNINGSDEL

06. TRAPPER

Vurdering

Bygningens hovedtrapper er generelt i middel stand. Indgangsreposer er udført med terrazzobelægning, og ses med revnedannelser. Revnerne ved indgangsreposer skal holdes under observation, da salte i vintermånederne trænger ned og giver korrosion på bærejernet.

Der kunne i partielt omfang ses steder med nedslidte håndlister, afskallende maling, løst puds, samt enkelt sætningsrevne.

Bygningens kældertrapper er i middelstand. Der ses afskalninger i både pudset betonvanger, samt revnedannelser i bunden af trappe omkring gulvafløb.

Generel beskrivelse

Bygningens hovedtrapper fremstår i original stand. Indgangsrepos og trappeløb er udført som terrazzobelægning. Rækværk bestående af lakeret rundprofilerede balustre, med afsluttende håndliste af hårdt træ.

Vægge er malet i to nuancer.

Døre til lejligheder er primært af ældre dato, mens dørene til tagboliger er udskiftet i forbindelse med etablering.

Udvendige trapper:

Udvendige kældertrapper til bygningen er opført i forskellige materialer. Trappebunde er generelt afsluttet med afløb.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Revnedannelser i terrazzo
2. Nedslidte håndlister
3. Revnedannelser i vægge
4. Mindre afskalninger af maling
5. Gennemføringer med manglende brandtætning

Udvendige trapper efterses årligt for revner og pudsafskalninger på vanger, trin eller flader. Bund i trappeskakte og lyskasser renses for skidt og blade og eftergås for revner og lunger. Det kontrolleres, at vand ledes uhindret til afløb.

Typiske skader

Typiske skader på trapper er dårlig stand af linoleum, terrazzo 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.

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.



Malerreparation



Affaldsskakt nedlagt



06_TRAPPER_20.02.2025.JPEG

Mindre afskalninger i terrazzo



06_TRAPPER_20.02.2025.JPEG

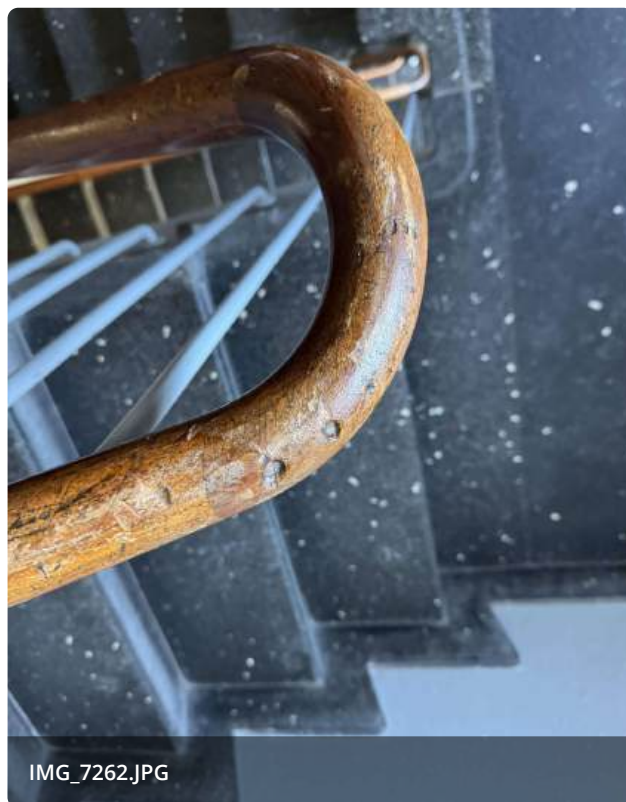
Mindre afskalninger på loft



IMG_7074.JPG



IMG_7064.JPG







Opgaver

OPGAVE 06.1

4

Risiko: Høj

Type: Forbedring

Status: Planlagt

Gennemgang af gennemføringer

BUDGET

○ 2025

45.000 kr.

i forbindelse med igangværende renoveringer i enkelte trapperum og/eller udført renovering, skal gennemføringer gennemgås.

❗ RISIKOBESKRIVELSE

Risiko for brand

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales, at foreningen gennemgår trappeopgangene for deres brandhæmmende egenskaber. Ved besigtigelse var der i en enkelt opgang direkte adgang til brandbart loft på øverste etage. Ydermere kunne ved besigtigelse ses tvivlsom brandluk.





IMG_7053.JPG

OPGAVE 06.2

Maler- og snedkergennemgang af trappeopgange

2

Risiko: Lav

Type: Renovering

Status: Afventer

BUDGET



2029

1.250.000 kr.

I trappeopgange holdes der øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og

undersider af trappeløb. Revner og puds genoprettes og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder.

Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for, om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort, og

om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen.

Trapper eftergås for løse forkanter, nedslidte trin, huller i belægning eller nedslidt lakering.

Belægninger ved indgang eftergås for revner eller huller. Det eftergås om nederste trappeløb

mod evt. kældergulv er blevet opfugtet. Er der aflukket rum under nederste trappeløb,

kontrolleres det, om der er tilstrækkelig ventilation.

! RISIKOBESKRIVELSE

Kosmetisk betydning

✓ ANBEFALINGER

Tidligere vedligeholdelsesplan har anbefalet malerbehandling og gennemgang af trappeopgange i 2029, hvilket vil blive fastholdt i nærværende plan.

📋 OPGAVE 06.3

3

Risiko: Middel

Type: Renovering

Status: Afventer

Renovering af kældertrapper

Opgaven omfatter renovering af kældertrapper, herunder:

- trin, vanger og flader
- Evt. nedbrydning og støbning af nye kældertrapper

BUDGET

☐ 2026	25.000 kr.
☐ 2027	500.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Ved revnedannelser opstår der risiko for frostsprængning som resultere i pudsafskalninger. Øget vandtryk på ydersiden af betonvanger kan forårsage tryk af negativ statisk karakter.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales, at man igangsætter en nærmere statisk undersøgelse i løbet af 2026 inden igangsætning af renoveringsprojekt.

I nærværende plan, er prissat en undersøgelse - samt en renovering af overflader (2027). Helt nye kældertrapper er ikke prissat.

BYGNINGSDEL

07. PORTE / GENNEMGANGE

Vurdering

Bygningen er forsynet med 1 stk. portgennemgang.

Porten er generelt i middel/slidt stand.

Selve gennemgangen fremstår med vægge af murværk og pudset loft/beton. Murværket i gennemgang er også beskrevet under facader - men ses som udgangspunkt med en del nedbrudte fuger og sten. Loftet ses med enkelte afskalninger.

Hængsler og befæstelsesbeslag til port ses med rustdannelse.

Porten er udført som ledport, der på gennemgangstidspunktet fungerer. Men det blev oplyst, at der til tider er problemer med porten. Se længere nede i nærværende beskrivelse.

Muret stik henover porten mod gaden, kunne konstateres med nedfaldne mursten.

I tilfælde af udskiftning bør foreningen overveje at efterisolere loftet.

Generel beskrivelse

Porten til ejendommen er udført i aluminium.

Gennemgangen er udført af de omkringliggende bygningsdele bestående af murværk og loft af pudset karakter.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

Da foreningen bestilte porten i 2023, opgraderede man fjedrene, så disse havde en garanti på 50.000 åbninger og lukninger. I løbet af ét år var porten dog blevet åbnet og lukket over 30.000 gange. Så den er ikke beregnet til at blive åbnet og lukket så tit, som den bliver. Derfor oplyser bestyrelsen, at der et ønske om anden port, når den nuværende går i stykker. Eftersom kommunen er overgået til mindre containere på hjul, er det ikke længere nødvendigt, at skraldebilen skal kunne komme ind i gården.

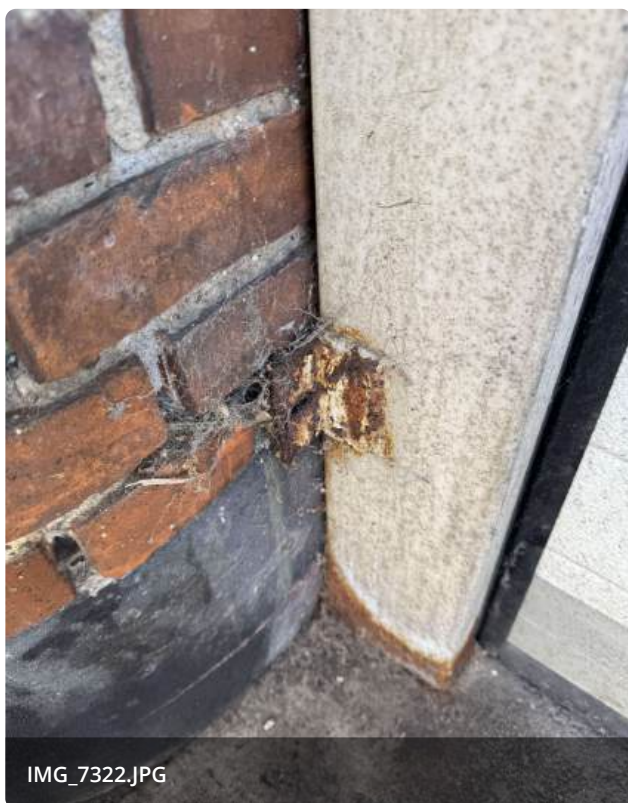
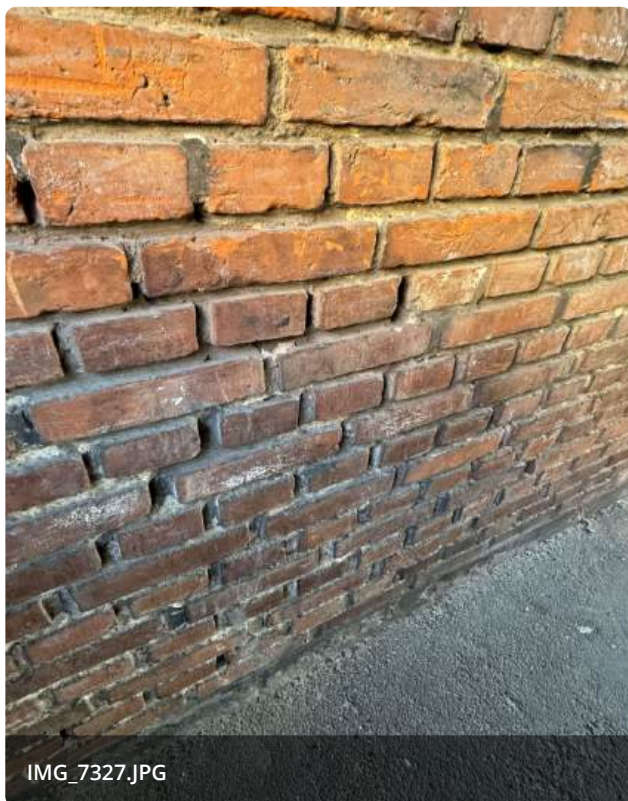
Bestyrelsen overvejer etablering af gitterport der åbner sidevejs.

Typiske skader

Porte og gennemgange giver ofte store kuldegener for de omkringliggende beboere. Kuldegener og energiforbrug kan nedbringes ved efterisolering.

Andre typiske skader er oftest revnedannelser i murværk eller afskalninger af beton.

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





Opgaver

OPGAVE 07.1

2

Risiko: Lav

Type: Drift

Status: Afventer

Gennemgang af vægge og lofter

BUDGET

○ 2028

40.000 kr.

Opgaven omfatter gennemgang af vægge og lofter - herunder udbedring af defekte sten, og afskalninger.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales foreningen, at man i samme forbindelse som etablering af ny gitterport - udfører en gennemgang af murede vægge og pudsede lofter.



IMG_7327.JPG



IMG_7330.JPG

**OPGAVE 07.2**

2

Risiko: Lav

Type: Forbedring

Status: Afventer

Udskiftning af port

BUDGET

○ 2028

80.000 kr.

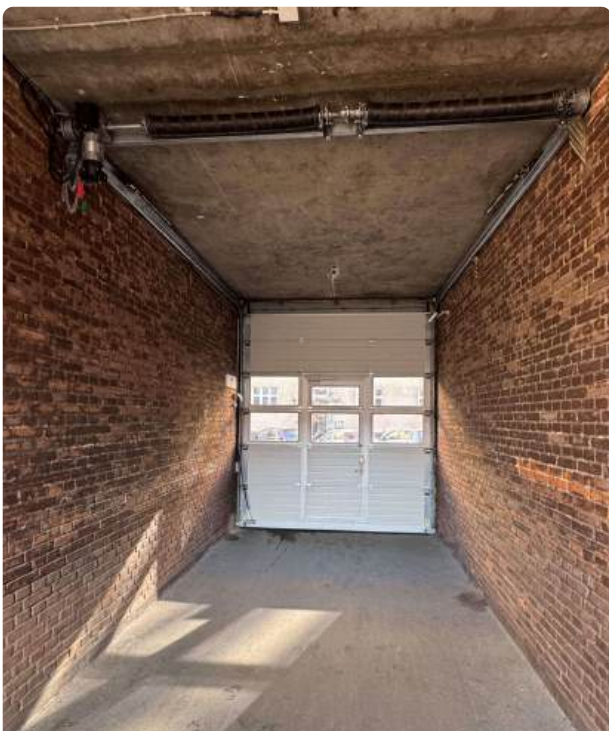
Foreningen ønsker ny gitterport.

! RISIKOBESKRIVELSE

Risiko ved at lade eksisterende blive, er løbende dyrt vedligehold.

✓ ANBEFALINGER

På baggrund af bestyrelsens ønske, så anbefales det at foreningen udskifter porten.



IMG_7331.JPG



IMG_7320.JPG

OPGAVE 07.3**Serviceaftale på port**

Serviceaftale på port indtil udskiftningen er fundet sted.

2

Risiko: Lav

Type: Drift

Status: Afventer

BUDGET

☐ 2025	5.000 kr.
☐ 2026	5.000 kr.
☐ 2027	5.000 kr.
☐ 2028	5.000 kr.

BYGNINGSDEL

08. ETAGEADSKILLELSER

Vurdering

Bygningens etageadskillelser vurderes at være generelt i pæn stand.

Generelt er etagedækkene intakte - men der skal indtænkes gennemgang af gennemføringer.

Ønskes en efterisolering af etagedækket, kan dette godt udføres, men man skal være opmærksom på, at temperaturen i kælderen sænkes, hvilket kan medføre nogle fugtmæssige udfordringer.

Alternativt kan det undersøges, om foreningen får straf på returvarmen. Er dette tilfældet, kan der monteres yderligere varmeplade i kælderen på returløbet. Dette vil hæve varmen i kælderen, hvis temperaturen ikke ændres ved en eventuel isolering.

Generel beskrivelse

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen er udført som KH dæk med min. 5 cm beton og efterfølgende gulv opbygning.

De øvrige etagedæk vurderes at være udført som bjælkelagskonstruktion i træ.

Etageadskillelse mod loftsrum (hvor der ikke er udført lejligheder) er bjælkelagskonstruktion i træ.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ved uudnyttede loftsrum, er installationer til taglejligheder ført. Disse tagrum så meget rodet ud, og med tvivlsomme gennemføringer hvad angår brand. Ligeledes blev observeret tvivlsom dampspærre løsning.
2. Gennemføring i loft i bestyrelseslokalet er ikke udført korrekt.
3. Gennemføringer i loft i kælderen er tvivlsomt afsluttet.

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.





Opgaver

OPGAVE 08.1

4

Risiko: Høj

Type: Drift

Status: Afventer

Gennemgang af gennemføringer

BUDGET

2025

25.000 kr.

Gennemgang af alle synlige gennemføringer

! RISIKOBESKRIVELSE

Risiko for brand- og røgspredning

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales, at foreningen får brandinspektør ud og gennemgår synlige gennemføringsløsninger, og får disse kortlagt - så omfang kan præciseres. Dette med henblik på at sikre ejendommen mod brand- og røgspredning.

BYGNINGSDEL

09. WC / BAD

Vurdering

Ved inspektionen er der besigtiget 4 af bygningens wc/badeværelser. Generelt er disse i middel stand. Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang.

Generel beskrivelse

Generelt er drift og vedligeholdelse af badeværelser beboernes eget ansvar. Dette omfatter blandt andet fliser, sanitet, fuger, armaturer og øvrige installationer inden for den enkelte bolig.

Foreningen har dog ansvaret for vedligeholdelse og eventuel udskiftning af de lodrette stigstreng og faldstammer samt ventilationskanaler, hvis disse indgår i en fælles ventilationsløsning.

Denne vedligeholdelsesplan afsætter ikke midler til generel renovering eller vedligeholdelse af badeværelser.

Der afsættes alene midler til udbedring af udfordringer relateret til de lodrette stigstreng, faldstammer og eventuelt ventilationskanaler, såfremt der opstår behov for dette.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ved besigtigelsen blev drøftet i samråd med bestyrelsen, at foreningen med fordel kunne få udarbejdet generelle retningslinjer for renovering af badeværelser. Grundet nutidens krav, og

generel kompleksitet ved badeværelsesrenoveringer, sikrer en fælles tilgang at foreningen har et overordnet syn på de udførte renoveringer.

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. 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.

Opgaver

OPGAVE 09.1

4

Risiko: Høj

Type: Forbedring

Status: Afventer

Udarbejdelse af retningslinjer og kravspecifikation til badeværelsesrenovering

BUDGET

2026 20.000 kr.

Opgaven omfatter, at foreningen hyrer byggeteknisk rådgiver med kendskab til badeværelsesrenovering i etageboligbyggeri, til at udarbejde fælles retningslinjer, samt kravspecifikation, til når beboere ønsker at renovere badeværelset.

! RISIKOBESKRIVELSE

Risikoen ved forkert udført badeværelse kan få fatale konsekvenser på omkringliggende bygningsdele.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at foreningen enten på egen hånd udformer retningslinjer - eller hyrer ekstern til udarbejdelse af disse.

BYGNINGSDEL

10. KØKKENER

Vurdering

Ved inspektion er der besigtiget 4 af bygningens køkkener. Generelt er disse i pæn/middel stand. Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang.

Generel beskrivelse

Drift og vedligeholdelse af køkkener er som udgangspunkt beboernes eget ansvar. Dette inkluderer elementer som skabe, bordplader, hårde hvidevarer, armaturer og øvrige installationer inden for den enkelte bolig.

Foreningen har dog ansvaret for vedligeholdelse og eventuel udskiftning af de lodrette stigstreng og faldstammer, der forsyner og afleder vand i ejendommen, samt eventuelle fælles ventilationskanaler.

Denne vedligeholdelsesplan afsætter ikke midler til generel renovering eller vedligeholdelse af køkkener. Der afsættes alene midler til udbedring af udfordringer relateret til de lodrette stigstreng, faldstammer og eventuelt ventilationskanaler, såfremt der opstår behov for dette.

Beboerne har separate vandmålere.

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.



10_KØKKENER_20.02.2025.JPEG

Adresse: østerdalsgade 3b



10_KØKKENER_20.02.2025.JPEG

Gasinstallation



10_KØKKENER_20.02.2025.JPEG

Emhætte



10_KØKKENER_20.02.2025.JPEG

Gasmåler



10_KØKKENER_20.02.2025.JPEG

PVC føring håndvask



10_KØKKENER_20.02.2025.JPEG

Køkkenvindue - plast



10_KØKKENER_20.02.2025.JPEG

Systemvindue



IMG_7259.JPG



Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

11. VARMEANLÆG

Vurdering

Energimærke:

Der er udarbejdet et energimærke for ejendommen d. 28.03.2021, som er gyldigt frem til 2031. På trods af, at energimærket er gyldigt nogle år endnu, er det altid en god idé at optimere sit energimærke løbende, især i de tilfælde, hvor større energiforbedringer foretages på ejendommen. Energimærket bør nemlig altid afspejle her-og-nu-forholdene i ejendommen.

Varmecentralen:

Varmecentralen fremstår generelt ok, men rodet. 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/naturgas, 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 bør indgås en serviceaftale med et vvs-firma om årlig besøg i centralen, hvor komponenter motioneres, tjekkes og renses, og hvor alle termometre kalibreres. Aftalen bør også omfatte motionering af tilgængelige ventiler rundt i fællesområder.

Der er ingen fast aftale om rens af varmevandsbeholderen/-veksleren, hvilket snarest bør indføres.

Centralvarmeanlægget:

Funktion over det 1-strengede radiatoranlæg oplyses at være dårlig. En gen-indregulering af anlæggets strengreguleringsventiler bør foretages.

Da der er store problemer med utilstrækkelige eller skæv fordeling af varmen fra 1-strengsanlægget i ejendommen, bør det kraftigt overvejes at udskifte det gamle 1-strengsanlæg med et nyt moderne 2-strengs.

Beboerne bør mindst en gang om året motionere termostatventilerne, så de ikke sætter sig fast.

Nøgne rørstykker og ødelagt isolering omkring varmerør i kælderen bør udbedres, og der bør afsluttes med enten pap & lærred eller plastfolie (Isogenopak).

En grundig rørmærkning af alle varmerør i kælderen bør straks sættes i værk.

Generel beskrivelse og observationer

Varmecentralen:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme leveret af HOFOR.

Installationen er opført efter fjernvarmeværkets krav om inddirekte tilslutning gennem varmevekslere. Varmeveksleren er dækket med en isolerende kappe og reguleres efter udetemperaturen.

Aflæsning og fordeling af varmeudgifter til de enkelte ejere udføres af Varmekontrol via DEAS A/S.

Veksler af mærket CTC Värme Växlare 2 stk, årgang 1981, Expansionsbeholdere af mærket Pneumatex 3 stk á 200 ltr. placeret i kælder.

Forsyning til tagboligerne nævnes her kort:

Energimåler i hver lejlighed, f.eks. viaseperat veksler, varmt brugsvand via eksist. varmvandsbeholder, radiatorer med termostater og gulvvarme i bad.

Varmeveksler som Armatec Effekt 45 kW, primærside 75 / 45 og sekundærside 70 / 40.

Klimastat: Danfoss type ECL 200 - P30.

Cirkulationspumper type Grundfos: Varme - UPE 32-80 og varmt vand - 25-40 B 180.

Kontraventil: Danfoss type Soda 231.

Varmeanlægget:

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som et-strengs anlæg på den oprindelige ejendom og to-strengs anlæg på taglejlighederne. Radiatorerne er panelradiatorer, og alle er forsynet med termostatventiler fabr. DANFOSS og varmemålere.

I varmeanlægget er der monteret en fordelingspumpe, af fabrikat Grundfos, type Magna. Pumpen har en maksimal effekt på 153 Watt.

I varmeanlægget er der monteret en ældre fordelingspumpe af fabrikat Smedegaard type EV8-125-4C

Der er monteret overvejene manuelle ventiler på radiatorer. Denne regulering sikrer ikke en konstant regulering for en stabil varmetilførsel og rumtemperatur.

Taglejligheder har termostatventiler på radiatorer og termostatstyring på gulvvarme. Calorius klimastat, type KC 9050 - udeføler + div styringer.

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Mulig udskiftning af foreningens et-strengs varmesystem til et to-strengs. Det blev oplyst, at anlægget er vanskeligt at drive, og at ejendommens tidligere vicevært ved hver fyringssæson har finjusteret anlægget. I den forbindelse er der udført en tegning med værdier, som hænger på viceværtskontoret i kælderen.

Der har i løbet af 2024/2025 været store problemer med varmen, hvilket nok mest skyldes nedlukning af systemet flere gange pga. vedligeholdelse/reparationer.

Det største problem er, at der er lunker i rørene på loftet, hvor luft kan sætte sig fast og forhindre varmen i at komme ud. Det betyder, at der skal skylles igennem med vand gang på gang.

Desuden har der været flere gange, hvor foreningen pga. vedligeholdelse/problemer har måttet lukke ned for stort set hele systemet, fordi ventilerne ikke har kunnet lukke ordentligt af for dele af det.

Tobias (vicevært) kan kontaktes ved behov for yderligere info.

Der 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:

1. Serviceaftale med VVS-ingeniør
2. Udskiftning af 1-strengs system til 2-strengssystem.

Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det er særligt vigtigt på uopvarmede loft- og skunkrum. Det kan dog være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre via uisolerede rør i forhold til at minimere risikoen for fugt og skimmelvækst.

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.

Varmeanlægget bør efterses en gang om året, også i lejlighederne.



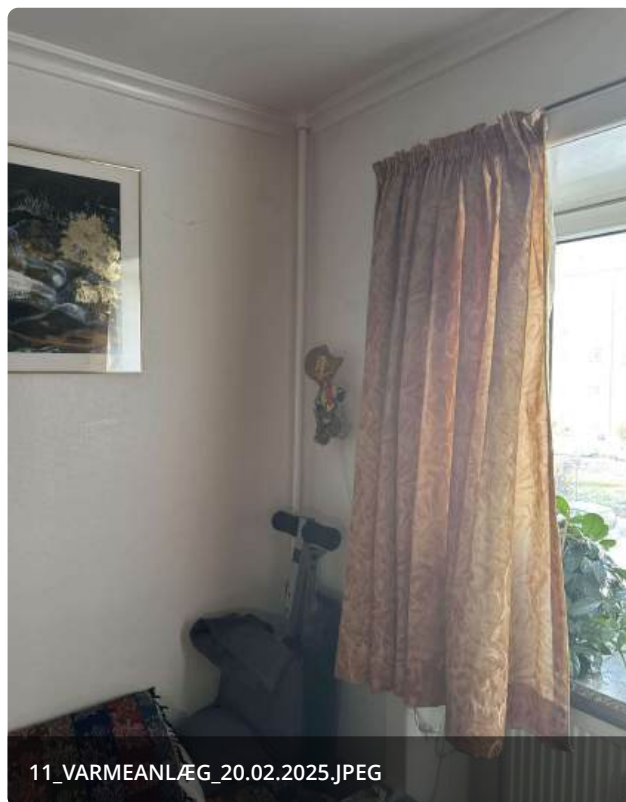
Pladeradiator



Ista måler



Danfoss ventil



Lodret varmestreng



IMG_7154.JPG



IMG_7152.JPG



IMG_7134.JPG



IMG_7142.JPG



IMG_7141.JPG



IMG_7131.JPG



IMG_7173.JPG



IMG_7174.JPG



IMG_7145.JPG



IMG_7155.JPG



IMG_7125.JPG



IMG_7175.JPG



IMG_7166.JPG



IMG_7168.JPG

Opgaver

OPGAVE 11.1

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Afventer

Årligt eftersyn af varmeanlæg

Årligt eftersyn af varmeanlæg af VVS-installatør

BUDGET

☐ 2025	7.500 kr.
☐ 2026	7.500 kr.
☐ 2027	7.500 kr.
☐ 2028	7.500 kr.
☐ 2029	7.500 kr.
☐ 2030	7.500 kr.
☐ 2031	7.500 kr.
☐ 2032	7.500 kr.
☐ 2033	7.500 kr.
☐ 2034	7.500 kr.
☐ 2035	7.500 kr.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at foreningen indgår aftale med professionelt VVS-firma i forbindelse med drift og vedligehold af varmecentral. Dette gælder også efter, at man evt. udskifter 1-strengsanslægget.

OPGAVE 11.2

2

Risiko: Lav

Type: Drift

Status: Afventer

Udarbejdelse af energimærke

Udarbejdelse af nyt energimærke, når eksisterende udløber i 2031

BUDGET

☐ 2031	15.000 kr.
----------------------------	------------

OPGAVE 11.3

4

Risiko: Høj

Type: Forbedring

Status: Afventer

Udskiftning af radiatoranlæg fra 1-strengs til 2 strengs

Der er taget udgangspunkt i 136 lejligheder. Taglejligheder er ikke medregnet.

Opgaven omfatter:

BUDGET

☐ 2025	50.000 kr.
☐ 2026	0 kr
☐ 2027	5.700.000 kr.

- udskiftning af 1-strengs radiatoranlæg til 2 strengs anlæg
- Evt. rykke radiator til anden placering
- følgearbejder såsom, luk ved lofter, gulve og tapesering mv.
- Evt. opdatering af varmecentral / renovering til optimal udnyttelse og forsyning til 2-strengsanlæg

Før igangsætning af arbejdet, skal VVS-ingeniør kortlægge omfang, som kræver mere præcis registrering af de enkelte lejligheder. Der afsættes 50.000kr i 2025 til indledende undersøgelser i form af projektforslag og miljøundersøgelser så omfang kan defineres endeligt, og budget kan præciseres nærmere.

✓ ANBEFALINGER

Foreningen oplever tilbagevendende udfordringer med varmeanlægget, særligt ved opstart, hvor det ofte er vanskeligt at få luft ud af systemet. Derudover har yderste lejligheder de største problemer med manglende varme, hvilket påvirker komforten for beboerne.

Selvom der findes muligheder for at forbedre anlæggets drift gennem justeringer, serviceaftaler og udskiftning af ventiler samt følerhoveder, vil en mere langsigtet og holdbar løsning være at etablere et nyt **tostrengt varmeanlæg**. Et tostrengt system sikrer en mere jævn og effektiv fordeling af varmen i ejendommen, hvilket vil forbedre varmekomforten markant – særligt for de lejligheder, der i dag oplever utilstrækkelig opvarmning.

Foreningen vil derfor med fordel kunne få gennemført en grundig analyse af behovet og mulighederne for en opgradering til et nyt tostrengt anlæg. Dette vil sikre en fremtidssikret løsning, der både øger komforten for beboerne og reducerer risikoen for driftsproblemer fremover.

📋 OPGAVE 11.4

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Afventer

Løbende drift og vedligehold af radiatorer

Opgaven omfatter løbende drift og vedligehold ved beboernes radiatorer, ventiler mv.

BUDGET

☒ 2025	75.000 kr.
☐ 2026	75.000 kr.
☐ 2027	75.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Risiko ved at lade denne fortsætte er, at økonomien bliver større/højere.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at foreningen overvejer udskiftning af varmeanlæg fra 1-strengs til 2 strengs.

BYGNINGSDEL

12. AFLØB

Vurdering

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

Generel beskrivelse og observationer

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

Afløbssystemet, herunder faldstammer, oplyses at være af blandet karakter.

- I badeværelser er faldstammer enten nye, eller relinet. Dette i forbindelse med renovering af brugsvandinstallationer i 2024/2025.
- I køkkener er der både gamle og nyere faldstammer.

Faldstammer er opført i støbejern.

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der oplyses ikke om generelle problemer med afløbssystemet.

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.

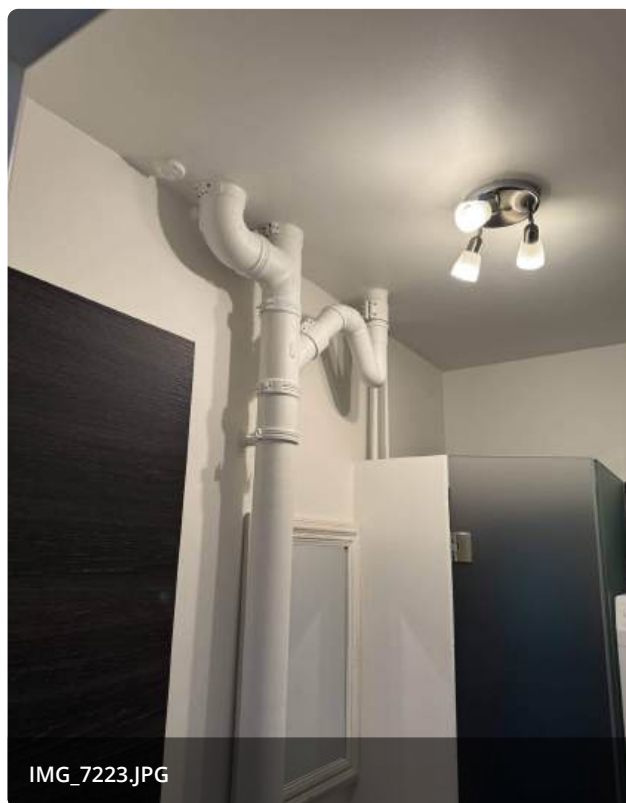
Det bør indskræpes over for beboere, at de ligeledes årligt skal efterse deres vaske, vaskemaskine- og opvaskemaskineinstallationer for utætheder.



Nye afløb i bad



Nye afløb





IMG_7089.JPG



IMG_7193.JPG

Opgaver

OPGAVE 12.1

Spuling af faldstammer

Spuling af faldstammer hvert 10 år

✓ ANBEFALINGER

Som en del af en evt. service aftale anbefales det at spule faldstammer

2

Risiko: Lav

Type: Drift

Status: Afventer

BUDGET

○ 2029

40.000 kr.

BYGNINGSDEL

14. VANDINSTALLATION

Vurdering

De nye/nyere rustfri stålør lader til at "virke" problemfrit.

Generel beskrivelse og observationer

Brugsvandsanlægget er udskiftet i 2024/2025 og består af rør, som bringer vand fra ejendommens vandstik ud til alle tapsteder i lejlighederne. Det varme vand opvarmes i en varmtvandsbeholder/-gennemstrømningsveksler i varmecentralen (se afsnit 11).

Rørsystemet er udført i galvaniserede rustfri stålør med dertilhørende omløbere, målere og forskruninger i passende materiale.

Brugsvandsrørene rundt i kælderen er fint isolerede og forsynet med grundig og informativ rørmærkning.

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 bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der er ingen problemer med brugsvandssystemet.

Nødvendige forestående arbejder

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

- Gennemgang af brugsvandsanlæggets funktioner mv. gennemgås til 1-års gennemgang i forbindelse med afsluttet projekt i 2024/2025. Vedligeholdelsesplan bør opdateres iht. drift og vedligeholdelsesdokumenter fra byggesagen.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

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

Tilkalkede rør medfører tryktab og nedsat cirkulation.

Der bør årligt efterses for utætheder.



Nye vand installationer



Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

16. VENTILATION

Vurdering

Det kan medføre store gener og i nogle tilfælde være direkte ulovligt, hvis man tilkobler emhætter- og badeværelsesventilatorer direkte på aftrækskanalerne, da der gennem sprækker, revner og andre utætheder kan spredes os, fugt, røg og ild til andre lejligheder. Montering af ovennævnte kræver en byggetilladelse, og i den forbindelse kan kommunen stille krav om gennemførsel af en tæthedsprøve af den pågældende kanal.

Det er som udgangspunkt ikke tilladt at etablere afkast gennem facaderne.

En fælles løsning på ovenstående kan være at etablere fælles udsugningsventilatorer øverst på kanalerne, så der suges fra alle lejligheder. Udsugning i køkkener bør ske ved hjælp af emfang uden indbyggede motorer, og i badeværelser opsættes kontrolventiler, ligeledes uden indbyggede motorer. Herved er der hele tiden undertryk i kanalerne, og luften kan kun suges/blæses én vej - op og ud. Det kan blive nødvendigt at fore kanalerne, så der ikke suges falsk luft ind.

For at få et fuldt overblik over tilslutninger og evt. gener, bør man iværksætte en undersøgelse i alle lejligheder, hvor emhætter og ventilatorer registreres. Herefter kan man afgøre, om der skal ske ændringer og hvilke.

Generel beskrivelse og observationer

Ventilation fra ejendommens køkkener og toiletter er udført som naturligt aftræk med kanaler placeret side om side til alle lejligheder. Aftrækket er nogle steder suppleret med emhætter og mekanisk udsug fra toiletrum.

Tagetagen er ventileret via tagventilator, Systemair type TFER 125 og lamelhætte type VH.

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der er ingen problemer med ventilationssystemet.

Det blev ikke oplyst, om hvorvidt ventilationskanalerne er blevet rensset inden for de seneste 5 år.

Nødvendige forestående arbejder

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

1. Undersøgelse vedr. muligheder til forbedring af ventilationsforhold

Ventilationsanlæg, afkast, kanaler og installationer i bygningen gennemgås løbende. Det vurderes, om filtre har brug for udskiftning, og om anlægget bør renses. Dette bør gøres af professionelt firma.

Om der er tilstrækkeligt aftræk fra mekanisk ventilation på badeværelser og fra emhætte i køkken kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende, når ventilationen er tændt.

Ventilationsanlæg skal jævnligt renses. Aftræk bør være ført op over tag, for at undgå lugtgener.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

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

Årligt eftersyn af udsugningsventilatorer/ventilationsaggregater.



Ventilation i bad



IMG_7421.JPG



Opgaver

OPGAVE 16.1

2

Risiko: Lav

Type: Forbedring

Status: Afventer

Vurdering af ventilationsoptimering

Opgaven omfatter en teknisk undersøgelse af ejendommens ventilationsforhold, med henblik på at vurdere om der mulighed for optimering af nuværende ventilationsforhold.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales, at der overvejes mekanisk ventilationsanlæg i ejendommen, da dette vil forbedre indeklimaet i hele ejendommen. Etablering af mekanisk ventilation er ikke prissat i planen.

BUDGET

☐ 2026

40.000 kr.

BYGNINGSDEL

17. EL / SVAGSTRØM

El-installationerne er gennemgået ved stikprøvevis inspektion, hvor der primært er registreret mindre mangler såsom manglende afdækningsplader og defekte armaturafskærmninger. Installationerne i kælderområderne er generelt udført i henhold til gældende sikkerhedsprincipper og vurderes at være beskyttet mod utilsigtede påvirkninger.

Dørtelefonanlægget ved hovedindgangene vurderes at være i funktionel stand, men foreningen bør være opmærksom på, at vedligeholdelse og reparationer kan blive udfordret i fremtiden, blandt andet på grund af potentiel mangel på reservedele.

Det anbefales, at foreningen får foretaget et el-eftersyn af de fælles installationer, såfremt dette ikke er udført inden for de seneste fem år. Eventuelle nødvendige udbedringer eller opgraderinger, der måtte følge af eftersynet, er ikke inkluderet i budgettet for vedligeholdelsesplanen.

Hvis der hyppigt opstår spørgsmål om fasefordelingen i lejlighederne, kan det være fordelagtigt at få udarbejdet en samlet oversigt over ejendommens faseopbygning. Dette vil kunne danne grundlag for en teknisk vurdering af kapaciteten på fælles tavler og hovedforsyningen, herunder behovet for eventuel opgradering for at undgå overbelastning af installationerne.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. El-eftersyn af fællesarealer

Typiske skader

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



17_EL / SVAGSTRØM_20.02.2025.JPEG

El måler



17_EL / SVAGSTRØM_20.02.2025.JPEG

Dørtelefon anlæg

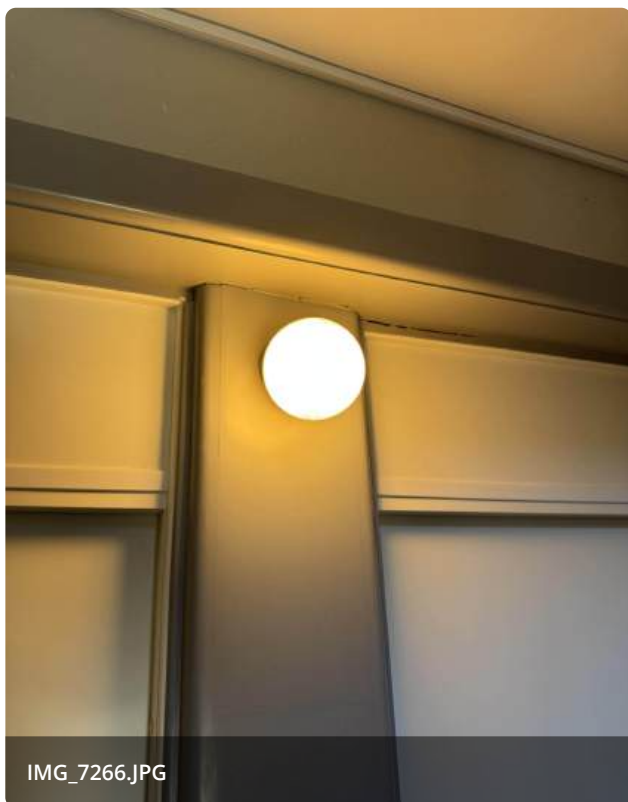


17_EL / SVAGSTRØM_20.02.2025.JPEG

Lys i opgang



IMG_7197.JPG



IMG_7266.JPG



IMG_7277.JPG



IMG_7126.JPG



IMG_7189.JPG



IMG_7207.JPG



IMG_7270.JPG



IMG_7429.JPG



IMG_7205.JPG



Opgaver

OPGAVE 17.1

3

Risiko: Middel

Type: Drift

Status: Planlagt

Gennemgang af fælles el-installationer

BUDGET

○ 2025

10.000 kr.

Opgaven omfatter gennemgang af eksisterende el-installationer. Hertil at kortlægge evt. omfang af vedligehold, så dette kan planlægges.

! RISIKOBESKRIVELSE

Ved fejlagtige el-installationer er der risiko for stød og/eller brand.

✓ ANBEFALINGER

HFI/HPFI relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder, helst til energisparende lyskilder.

Svagstrømsanlæg (fx. telefonanlæg og antenne) vedligeholdes af ansvarlige ejer (ejendomsejer og/eller signal-udbyder).

Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker.

BYGNINGSDEL

18. ØVRIGE

Vurdering

Tagrender og nedløb

Tagnedløb er udskiftet i forbindelse med etablering af tagboliger og fremstår generelt i god stand.

Belægninger:

Generelt er asfalten i god stand, med der ses ved cykelskure revner, som formentlig skyldes sætninger og bevægelse i underliggende jordlag.

Langs kanten til græsset er der opsat en støttemur, som i flere samlinger er med forskydninger. Det er ikke akut at udskifte disse, men det skal forventes nødvendigt at udskiftning udføres.

Generel beskrivelse

Tagrender og nedløb

Tagrender og nedløb er udført i zink, og nederste del af nedløb ved gadeplan er udført i stål.

Belægninger:

Belægningen på gadesiden er fortovsbelægning af betonfliser udført med et bånd af chaussesten og asfalt ind mod bygningen. Ved porten er belægningen udført med brosten.

Ved hoveddør er trappesten udført i granit og i fin stand, dog med undtagelse af udfaldende fuger.

Belægningen på gårdsiden er primært asfalt på de faste områder, mens der er et større område med græs i midten.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende arbejdet anbefalet:

1. Tagrender og nedløb skal efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, således vandet uhindret kan løbe til kloak. Tagrender og nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd. Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er opfugtet eller ligefrem gennemblødt. Ved længere tids utæthed kan komme algebegrøninger, hvor vandet rammer facaden. Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til kinnekullerender sikres, at disse holdes rene og at evt. lunger rettes op.

Belægningen er generelt udført med fint fald væk fra bygningen, og der ses ikke nævneværdige lunger, hvor vand kan stue op. Chaussesten bør eftergås med sand løbende, da åbne fuger øger vandtrykket på sokler og fundamenter.





IMG_7401.JPG



IMG_7402.JPG



IMG_7368.JPG



IMG_7378.JPG

Opgaver

OPGAVE 18.1

2

Risiko: Lav

Type: Drift

Status: Afventer

Afrensning af tagrender

Opgaven omfatter løbende eftergang og rens af tagrender.

BUDGET

☐ 2026	10.000 kr.
☐ 2027	10.000 kr.
☐ 2028	10.000 kr.
☐ 2029	10.000 kr.
☐ 2030	10.000 kr.
☐ 2031	10.000 kr.
☐ 2032	10.000 kr.
☐ 2033	10.000 kr.
☐ 2034	10.000 kr.
☐ 2035	10.000 kr.
☐ 2036	10.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Ved opstuvning kan regnvand løbe ind mod facaden.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at lave en årlig aftale med virksomhed som specialisere sig i rens af tagrender.

OPGAVE 18.2

3

Risiko: Middel

Type: Renovering

Status: Afventer

Etablering af ny støttemur inkl. rep af belægning

Opgaven omfatter opbrydning af eksisterende støttemur mellem græsareal og asfalt belægning i gården. Herefter udføres ny støttemur med dertilhørende reparationer af asfaltbelægningen.

BUDGET

☐ 2029	400.000 kr.
----------------------------	-------------

✓ ANBEFALINGER

Senest gældende vedl. plan for ejendommen anbefaler dette udføres i 2028. Dette rykkes til 2029.

BYGNINGSDEL

19. PRIVATE FRIAREALER

Generel beskrivelse

Til ejendommen hører en opbevaringsbygning, et affaldsområde og en overdækning til cykler. Alle områder er beliggende i baggården.

Vurdering

Generelt er standen fornuftig, men beklædningen på overdækningen til cykler samt opbevaringsbygning har ikke en passende afstand til asfalten, hvilket på sigt vil medføre råd i den nederste del, hvis beklædningen ikke friskæres.

Generelt bør tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Plasttage efterses for revner og utætheder.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger

Ved inspektion af bygningsdelen, anbefales følgende:

1. Fritskæring af beklædning ved asfalt
2. Maler- og snedker gennemgang af skure







Opgaver

OPGAVE 19.1

3 Risiko: Middel Type: Forbedring Status: Afventer

Friskæring af beklædning på cykelskurer

BUDGET

☐ 2025 14.000 kr.

Opgaven omfatter at fritskære beklædning på skurer, så opsprøjt mv. ikke forårsager råd mv.

OPGAVE 19.2

3 Risiko: Middel Type: Drift Status: Afventer

Maler- og snedkergennemgang af skurer

BUDGET

☐ 2025 75.000 kr.

Opgaven omfatter malerbehandling af skurer, samt evt. snedkergennemgang for udbedring af evt. rådskadet træelementer.

✓ ANBEFALINGER

Tidligere vedl. plan udarbejdet i 2021, har sat 2025 som værende års tal for igangsætning af opgave. Dette bør fastholdes, men kan skubbes til 2026-2027 hvis nødvendigt.

BYGNINGSDEL

20. BYGGEPLADS

Generel beskrivelse

Der er ikke medtaget byggepladsfaciliteter samt stillads for udførelsen af renovering eller vedligeholdelsesprojekter.

Vurdering

Ingen bemærkninger.

Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNING

ENGLANDSVEJ 38C, BYGNINGSNR. 1

Bygningsdele

BYGNINGSDEL

13. KLOAK

Vurdering

Gennemgang og mere detaljeret omtale af ejendommens kloakker og evt. TV-inspektionsrapporter er ikke en del af nærværende tilstandsrapport. Dog er udført TV-inspektion gennemgået for antal skader i klasse 3-4.

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

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der har været et rørbrud i kloakken under Englandsvej 38C, som har forårsaget oversvømmelse i kælderen under E38C. Her kom der ca. 5 cm vand i kælderrummet med 5.-sals rum. Der trængte også vand ind i bestyrelseslokalet og nogle af kælderrummene under E38B. Bruddet stoppede kloakken, som nu er rensat og er blevet partlinet.

Spørgsmålet er, om der er andre steder, der trænger til at blive repareret snart.

i 2023 blev der opdaget rotteindtrængen, hvorfor der i 2024 blev etableret nødvendige rottespærre.

Der er i 2023 foretaget TV-inspektion af ejendommens kloakker. Denne er udført af Peters Kloakkontrol.

Nødvendige forestående arbejder

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

1. Jævnfør TV-inspektionen, bør områder som er kategoriseret i skadesklassen 3-4 udbedres i inde-værende år. Ved nærmere gennemgang af denne, kunne konstateres 64 områder i skadesklasse 3, samt 16 områder i skadesklasse 4.
2. Jævnfør TV-inspektionen, bør områder som er kategoriseret i skadesklassen 1-2 planlægges og koordineres, så en evt. renovering kan finde sted inden for 3-5 år fra tv-inspektionsdatoen.

I nærværende vedligeholdelsesplan, afsættes 35.000kr til gennemgang af tv-inspektion, med efterfølgende vurdering/redegørelse over hvordan skader i klasse 3 og 4 skal udbedres og håndteres ift. omfang og økonomi. Ny tv-inspektion bør supplere vurderingen, da der kan være sket meget de seneste 2 år. Forsikring bør konsulteres for evt. dækning.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

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

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

Opgaver

 **OPGAVE 13.1**

4

Risiko: Høj

Type: Drift

Status: Afventer

Undersøgelse af renoveringsmetode ift. tv-inspektion

BUDGET

☐

 2025

35.000 kr.

 **RISIKOBESKRIVELSE**

Fordi der allerede har været en skade i 38c, kan dette resultere i yderligere brud. Derudover så skal skader i klasse 3-4 og kortlægges om hvorvidt de er udbedret eller ej. Disse burde være udbedret i 2023/2024.

 **ANBEFALINGER**

Det anbefales at dette igangsættes i 2025.

BYGNINGSDEL

15. GASINSTALLATIONER

Vurdering

Gasrørsanlægget vurderes at være i ok stand.

Gasmålerne er Krom Schoders 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 forsynings-selskabet 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

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

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der er ingen problemer med gasrørsystemet. Det oplyses, at beboeren har varierende afmonteret gasinstallationer.

Nødvendige forestående arbejder

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

Typiske skader og eftersynsanvisning

Udsivende gas.

Kun ved ombygning af røranlæg, hvor tæthedsprøve kan blive forlangt af myndighederne.



Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

VEDLIGEHOELDESEPLAN

Vedligeholdelsesudgifter for en tiårs periode (2025-2034)

ÅR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Sum af opgaver i alt	496.500 kr.	982.500 kr.	6,4 mio. kr.	7,7 mio. kr.	2,7 mio. kr.	62.500 kr.	92.500 kr.	797.500 kr.	47.500 kr.	62.500 kr.
Afsat til byggeplad-somkostninger (10%)	49.650 kr.	98.250 kr.	635.750 kr.	765.750 kr.	265.250 kr.	6.250 kr.	9.250 kr.	79.750 kr.	4.750 kr.	6.250 kr.
Afsat til uforudsete omkostninger (15%)	81.923 kr.	162.113 kr.	1 mio. kr.	1,3 mio. kr.	437.663 kr.	10.313 kr.	15.263 kr.	131.588 kr.	7.838 kr.	10.313 kr.
Afsat til rådgiver-honorar (10%)	62.807 kr.	124.286 kr.	804.224 kr.	968.674 kr.	335.541 kr.	7.906 kr.	11.701 kr.	100.884 kr.	6.009 kr.	7.906 kr.
Afsat til administra-tion (4%)	27.635 kr.	54.686 kr.	353.858 kr.	426.216 kr.	147.638 kr.	3.479 kr.	5.149 kr.	44.389 kr.	2.644 kr.	3.479 kr.
Total (ekskl. moms)	718.515 kr.	1,4 mio. kr.	9,2 mio. kr.	11,1 mio. kr.	3,8 mio. kr.	90.448 kr.	133.862 kr.	1,2 mio. kr.	68.740 kr.	90.448 kr.
Moms (25%)	179.629 kr.	355.459 kr.	2,3 mio. kr.	2,8 mio. kr.	959.648 kr.	22.612 kr.	33.466 kr.	288.528 kr.	17.185 kr.	22.612 kr.
Total inkl. moms	898.144 kr.	1,8 mio. kr.	11,5 mio. kr.	13,9 mio. kr.	4,8 mio. kr.	113.059 kr.	167.328 kr.	1,4 mio. kr.	85.925 kr.	113.059 kr.