

Tilstandsrapport

Ejendommen:

EF St. Kongens Gård



Udført af

MMAKE

Farveforklaring	4
Bygningsoplysninger - Store Kongensgade 63A, Bygningsnr. 2	5
Overordnet konklusion	7
Bygningsdele	
01 . TAG	8
02 . KÆLDER / FUNDERING	12
03 . FACADER / SOKKEL / ALTANER	14
04 . VINDUER	20
05 . UDVENDIGE DØRE	26
06 . TRAPPER	29
07 . PORTE / GENNEMGANGE	30
08 . ETAGEADSKILLELSER	31
11 . VARMEANLÆG	34
12 . AFLØB	38

13 . KLOAK	39
14 . VANDINSTALLATION	41
16 . VENTILATION	45
17 . EL / SVAGSTRØM	47
18 . ØVRIGE BYGNINGSARBEJDER	49
19 . PRIVATE FRIAREALER	51
20 . BYGGEPLADS	54

VEDLIGEHOLDELSESUDGIFTER 10 ÅR FREM - Store Kongensgade 63A, Bygningsnr. 2

● 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 foreslåede opgaver i tilstandsrapporten. Tilstandsvurdering hver 2-3 år anbefales. Restlevetiden er god, forudsat løbende vedligeholdelse.

Bygningsoplysninger

Store Kongensgade 63A, Bygningsnr. 2

Beskrivelse af bygningen

Bevaringsværdi

Ejendommens bevaringsværdi jf. Slots- og Kulturstyrelsen er 6.

1 er højest og 9 lavest. <https://www.kulturarv.dk/fbb/index.htm>

Ved gennemførelse af ombygnings- og renoveringsarbejde kan bevaringsværdien have betydning for muligheden for ændringer på bygningens arkitektoniske udseende og udvendigt materialevalg, idet myndighederne kan have en særlig interesse i at opretholde eller forbedre bygningens arkitektur.

Typisk vil myndighedernes interesse for bygningen gælde, hvis bevaringsværdigen er 4 eller højere.

Fra BBR

Bygningen er opført i:	1932
Antal lejligheder med køkken:	32
Antal opgange:	2

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	3369 m2
Samlet bygningsareal:	761 m2
Kælderareal:	745 m2
Tagetage:	- m2

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	3372 m2
Samlet erhvervsareal:	- m2
Antal etager u. kld. og tagetage	5



Overordnet konklusion

18.03.2024

Den generelle vurdering af ejendommen er at den er i fin stand, men foreningen skal påregne at der vil være udgifter til vedligeholdelse nu og inden for de næste 5-10 år grundet alderen på udvalgte bygningsdele.

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

Næste skridt

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

1. Brandmaling af stålkonstruktioner ved svalegange (foreningen har sat ingeniør på dette projekt)
2. Eftergang af brandsikring af bjælker ved etageadskillelse i kælder
3. Gennemgang af samlinger på vandinstallationer i alle boliger
4. Kortlægning af problematikker ifm. dårlig afvanding af gårdareal
5. Udskiftning af ældre kvistvinduer og tagvinduer på 4. sal ved den høje bygning og på 2. og 1. sal ved den lave bygning

MMAKE - Ingeniører og Bygningskonstruktører ApS kan med vores kendskab til jeres ejendom være med til at assistere i den forbindelse.

Andre oplysninger

Følgende lejligheder er besigtiget ifm. udarbejdelse af nærværende rapport:

- Store Kongensgade 63A, 2.2
- Store Kongensgade 63A, 3.3
- Store Kongensgade 63A, 3.4
- Store Kongensgade 63A, 4.1

Formålet med rapporten er at give en overordnet vurdering af ejendommens byggetekniske tilstand. Boligforeningen får på denne måde et overblik over ejendommens behov for vedligeholdelse og fornyelse, og mulighederne for forbedringer.

Rapporten varierer i omfang og detaljeringsgrad for de forskellige bygningsdele, afhængigt af tilstanden.

Vedligeholdelsesplanen skal tilpasses, så den afspejler hvordan boligforeningen vil udvikle og vedligeholde bygningen i de kommende år.

01. TAG

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Taget er som helhed i fin stand.

Anbefalinger

- Eftergang/fastgørelse af inddækninger ved tagovergange

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Taget i den høje bygning har fået lagt ny tagpap i 2019.
- Taget i den lave længe har fået lagt ny tagpap i 2020. Det er oplyst at der har været udfordringer med lunger og afvanding ved lejlighed 2.2 og at der er lavet en lavpraktisk løsning, som bortleder det meste af vandet fra lunken. Det har ikke været muligt at komme til og besigtige dette, men det er oplyst af foreningen at der ikke har været udfordringer med dette siden.
- Aluminiumsbeklædning ved tagterasse er fra 2006.
- To altaner mod sydfacade ved tag er blevet udskiftet grundet fugtproblemer. Det er oplyst at der ikke opleves fugtproblemer længere.
- Brandkamme er blevet repareret i 2016.

Generel beskrivelse

Vi har besigtiget den skrå tagflade fra svalegangen på øverste etage samt fra altaner i boliger. Det har ikke været muligt at besigtige det flade tagpaptag ved den høje bygning.

Tilstandsrapporten indeholder stikprøvevis besigtigelse, og vi kan derfor ikke vurdere om der er utætheder på nuværende tidspunkt. Der er dog ikke generelt tegn på dette, ligesom det er oplyst at man ikke er bekendt med nogle utætheder.

Københavnertag med eternitskifer og tagpap:

Taget er et "københavnertag" med skrå tagflader mod gade og gård, og et næsten fladt tag midtpå.

De skrå tagflader er beklædt med eternitskifer, mens den flade del af taget er beklædt med tagpap.

Tagbelægninger vurderes at være fra 2006. Den tekniske levetid for tagpap og eternitskifer er efter vores erfaring 30 år.

I tagrum er indrettet lejligheder og taget har derfor ikke været muligt at besigtige fra indersiden. Det er derfor vigtigt at beboerne gør opmærksom på hvis der opstår misfarvning eller lignende indvendigt, som kan tyde på utætheder.

Eternitskifer fremstår intakte. Nogle steder ses det at overfladebehandlingen er delvist slidt af og at der er mos- og algebelægninger.

Iht. energimærket er det flade tag isoleret med 200mm mineraluld. Fladt tag over indgangspartier, altaner og vinduer er skønnet at være isoleret med 150mm mineraluld.

Skråægge i tagetagen er iht. energimærket isoleret med 150mm mineraluld/celleplast.

Tagrender og nedløb

Tagrender og nedløb fremstår i fin stand.

Inddækninger

Inddækninger er overgange mellem tag, murværk, vinduer, kviste o.l. Det er vigtigt for tagets tæthed, at de er intakte. Inddækninger om jeres tag er i varierende stand og der er nogle steder hvor de ikke sidder helt fastgjort på det underliggende bræddebeklædning. Det anbefales at man får eftergået/fastgjort inddækningerne.

Kviste

Kviste er inddækket i zink på flunker (sider) og tage. På kvistfronter er der zink og træværk. Træværk på kviste skal malervedligeholdes hvert 6-8 år. Kviste fremstår generelt i fin stand.

Tagvinduer

Tagvinduer vurderes at være ca. 30 år gamle. Nogle steder er ruderne punkteret og det må forventes at alle ruder vil punktere indenfor den periode, som rapporten kigger på.

Ovenlysvinduer er iht. energimærket monteret med to-lags energiruder.

Udskiftning af tagvinduer fremgår under pkt. 04 Vinduer.

Brandkamme

Brandkamme er det murværk som rager op over taget mod nabobygninger. Murværket er relativt udsat for vejrliget.

Udbedring af revner og skader ved brandkamme udføres bedst i forbindelse med udskiftning af taget, men kan også planlægges ifm. andre stilladskrævende arbejder.

Øvrige gennemføringer

Der ses gennemføringer i taget i form af udluftningshætter for faldstammer, aftrækskanaler m.v. Gennemføringer er særligt udsatte steder i taget, hvor risikoen for utætheder er stor.

Hætter er udført i zink med zinkinddækninger og fremstår i fin stand ved den lave bygning. Det har ikke været muligt at besigtigelse gennemføringer ved det høje tag.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKS KL. MOMS	UDFØRES
01.2 Eftergang af taginddækninger inkl. lift Arbejdet omfatter eftergang af taginddækninger ved overgange mellem tagpaptag og eternittag.	Dårlige/utætte inddækninger kan medføre skade på omkringliggende bygningsdele.		D	Planlagt	55.000	2024
01.2 Udskiftning af tag og maling af facader m.m. Arbejdet omfatter komplet udskiftning af tag og samt maling af facader. Der er i udgiften afsat 150.000 kr. eks. moms til udbedring af evt. skader i murværk.	Det må forventes at taget skal udskiftes i slutningen af perioden, som rapporten kigger på eftersom levetiden for tagbelægninger er 30 år.		R	Afventer	3.585.000	2032

REGISTRERING	DATO	FOTO
20240318_125900291_iOS.jpg Inddækninger ser slidte ud trænger til eftergang	18.03.2024	
20240318_130544033_iOS.jpg Manglende inddækning på tagvindue	18.03.2024	
20240318_131848936_iOS.jpg Punkteret rude i tagvindue	18.03.2024	
20240318_134045285_iOS.jpg Det er oplyst at der har været udfordringer med lunger og afvanding ved lejlighed 2.2 og at der er lavet en lavpraktisk løsning, som bortleder det meste af vandet fra lunken. Det har ikke været muligt at komme til og besigtige dette, men det er oplyst af foreningen at der ikke har været udfordringer med dette siden.	18.03.2024	

02. KÆLDER / FUNDERING

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Kælder vurderes generelt til at være i pæn stand.

Anbefalinger

- Det anbefales at man løbende holder øje med om revner på kældervægge udvikler sig med tiden.
- Der er registreret en rusten vederlagsplade i varmecentralen. Det vides ikke om det er fra før bygningen blev ombygget i 2006. Det anbefales at man afsætter et beløb til at få gennemgået det, så man kan holde øje med om det udvikler sig yderligere.

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Der kommer vand ned i kælderen ved parkering og samler sig ned af rampen på højre side (oplysning fra beboer)

Generel beskrivelse

Kælder benyttes til parkering, varmecentral, pulterrum m.m.

Kældervægge af beton

Kældergulve, fundamenter, yder- og indervægge er udført i beton.

Der ses mindre afskalninger i betonen/malinglaget på den nederste del af væggene.

Kælderydervægge/-fundamenter i beton er ikke vandsugende som f.eks. murværk. Afhængigt af betonens kvalitet og alder/slidtage, så kan der dog trænge noget fugt ind ude fra jorden. Det vurderes at være årsagen til de afskalninger der ses.

Afskalninger på væggene vurderes at være af begrænset omfang og dermed primært af kosmetisk betydning.

Der er registreret enkelte revner ved vægge. Det er oplyst at revner har været der i længere tid. Det anbefales derfor at man løbende holder øje med om de udvikler sig.

Pulterrum

Pulterrummene er udført som stålgritter, hvilket er en fornuftig løsning, idet stålet ikke er organisk og derfor tåler periodevis opfugtning bedre end fx træskillerum, samtidig med at de ikke blokerer den naturlige ventilation i kælderen og dermed er med til at hindre stor fugtophobning i kælderluften.

Udvendige kældertrapper

Udvendig kældertrappe er udført i beton. Vanger er pudset. Overflader fremstår intakte og i udmærket stand.

REGISTRERING	DATO	FOTO
20240318_121625136_iOS.jpg Rusten vederlagsplade i varmecentral	18.03.2024	
20240318_121053884_iOS.jpg Sætningsrevne ved dørhul	18.03.2024	
20240318_120923011_iOS.jpg Afskallet maling/pudslag	18.03.2024	
20240318_121159316_iOS.jpg Revne ved dørhul	18.03.2024	

Konklusion

Vurdering

Facaderne fremstår generelt i pæn stand.

Anbefalinger

- Hvor der ses revner/afskalninger på facaden vil disse udvikle sig, da der kan trænge fugt ind i murværket og det kan frostsprænges. Man bør derfor opretholde en "tæt" facade uden væsentlige revner/afskalninger.

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- I 2015 blev murværk mod indergård ved stueetagen og 4. sal samt facade mod syd filset (oplysning fra bestyrelse)
- Facade på 3. sal er blevet malet i 2017 (oplysning fra bestyrelse)
- Kolde ydervægge (oplysning fra beboer)

Generel beskrivelse

Ydervægge i tegl

Iht. energimærket består ydervægge generelt af teglvægge i tykkelsen 24-60 cm. Brystninger er skønnet til at være isoleret med 100mm isolering.

Gavl mod øst ved den høje bygning er isoleret med 125mm udvendig isolering i 2012. Brystninger er skønnet til at være isoleret med 100mm isolering.

Ved den lave bygning er der isoleret indvendigt med 100mm mod sydfacade og delvis på østgavl og nordfacade.

Gavl mod nord ved den høje bygning er udført i blankt og pudset murværk. Ved 3. og 4. sal ses der tegn på manglende fuger, men det har ikke været muligt at komme tæt på og besigtige dette iht. nærmere vurdering og omfangsbestemmelse.

Lette ydervægge

Flunke ved indgangspartier og altaner er udført som let facadekonstruktion med beklædning ud- og indvendigt. Hulrum mellem beklædninger er skønnet til at være isoleret med 100mm mineraluld iht. energimærket.

Pudsede facader generelt:

Facader fremstår som pudset og malet. Der er tegn på tidligere udbedringer af skader som f.eks. sætningsrevner, pudsskader m.v. Generelt fremstår facaderne i pæn stand. Dog ses der enkelte revner. Disse er på nuværende tidspunkt mindre, men vil med tiden udvikle sig med vandindtrængen som kan frostsprænges. Man bør derfor løbende eftergå revner, så man har en lukket og tæt facade.

Jf. Byg-Erfa blad (41) 93 09 01, så er der følgende forventede levetider for overfladebehandling på facader:

Kalk: 1-6 år.

Cementpulvermaling: 3-8 år.

Silikatmaling: 3-15 år.

Levetiden for maling/kalkning er meget afhængig af hvor godt det hælder når det påføres. Her spiller vejr og temperaturforhold meget ind. Facader som er dækket af svalegange er som udgangspunkt mindre udsat for vejrlig og slid som følge af dette.

Maling af facader kan med fordel udføres ifm. andre stilladskrævende arbejder som f.eks. udskiftning af tag e.l., da man vil kunne opnå en besparelse på stillads/byggeplads.

Sålbænke

Sålbænke er udført som naturskifer og fremstår i god stand.

Sokkel

Sokkel fremstår pudset og i god stand.

Saltskader:

Ved murværk og sokkel omkring indgangspartier kan der opstå skader som følge af saltning. Dette ses dog ikke at være tilfældet ved jeres ejendom.

Svalegange

Svalegange er udført som stålkonstruktion med betondæk. Brandmaling på stålkonstruktioner fremstår afskallet og der er på nuværende tidspunkt sat en ingeniør til dette projekt. Udgiften til renovering af svalegangen er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
03.4 AFSAT til diverse facadereparationer, som udføres fra svalegang Afsat til diverse facadereparationer som udbedring af revner, som udføres fra svalegang	Selvom revner på nuværende tidspunkt er i mindre karakter, så vil disse med tiden udvikle sig hvis de ikke eftergås og udbedres.		D	Planlagt	15.000	2024
03.4 AFSAT til diverse facadereparationer inkl. lift Afsat beløb til diverse facadereparationer inkl. lift	N/A		D	Afventer	30.000	2028
03.4 AFSAT til eftergang af defekte/manglende fuger ved gavl mod nord inkl. lift Eftergang af fuger i blankt murværk ved gavl mod nord inkl. lift. Der er afsat til omfugning af 10m2 blankt murværk, da det ikke har været muligt at komme tæt på facaden og registrere skader og omfang.	Skader og revner i murværk medfører risiko for opfugtning af murværket.		D	Planlagt	16.500	2024

REGISTRERING	DATO	FOTO
20240424_142630077_iOS.jpg Tegn på defekte/manglende fuger ved gavl mod nord	24.04.2024	
20240424_142637009_iOS.jpg Tegn på defekte/manglende fuger ved gavl mod nord	24.04.2024	
20240424_142616227_iOS.jpg Gavl mod nord ved den høje bygning	18.03.2024	
20240318_131100927_iOS.jpg Skade på underside af betondæk ved svalegang	18.03.2024	

20240318_130731559_iOS.jpg

Mindre revne i pudset murværk

18.03.2024



20240318_123900636_iOS.jpg

Mindre revne i pudset murværk

18.03.2024



20240318_123429623_iOS.jpg

Afskallet brandmaling

18.03.2024



20240318_133200395_iOS.jpg

Revne i pudset murværk

18.03.2024



20240318_123401052_iOS.jpg

Mindre rustplamager på stål

18.03.2024



20240318_133716622_iOS.jpg

Rustplamager på stålbjælke

18.03.2024



20240318_123432377_iOS.jpg

Afskallet brandmaling

18.03.2024



04. VINDUER

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Kvistvinduer mod nord og syd er blevet udskiftet og fremstår i god stand.

Vinduer mod svalegange fremstår i ok stand. På øverste etager er der dog råd flere steder i karm og ramme ved den høje bygning. Mod vest fremstår vinduerne mere slidte og bør overvejes udskiftet. Vinduer på de øvrige etager mod svalegange er mere beskyttet for vejrlig og sol.

Anbefalinger

- Udskiftning af ældre kvistvinduer og tagvinduer på 4. sal ved den høje bygning og på 2. og 1. sal ved den lave bygning
- Man bør i foreningen overveje om man ønsker at udskifte vinduer løbende eller om man ønsker at udskifte alle de ældre vinduer samlet. Det kan dog være en energimæssig optimering for ejendommen at udskifte vinduerne til nye 3-lags med energiglas. Eftersom flere beboere har indberettet at de oplever at deres vindue er utætte så må det forventes at indenfor den periode, som rapporten kigger på, vil alle alle ruder på de ældre termovinduer være punkterede. Hvis man ønsker at udskifte vinduerne delvist, så vores anbefaling at man får lavet en gennemgang over alle vinduer for at kunne vurdere dem enkeltvis, da vi på nuværende tidspunkt ikke ved hvor mange vinduer som har punkteret ruder.

Vi anbefaler generelt at alle bevægelige dele ved hængsler og lukke- og låsebeslag smøres en gang om året med syrefri olie. Derudover skal der foretages løbende eftersyn af tætningslister, for at sikre at deres tætningsfunktion er opretholdt og at de sidder behørigt fast.

Vi har 2 anbefalinger til nye vinduestyper, når man skal skifte de eksisterende vinduer.

- Træ-/alu vinduer med 3-lags energirude med udvendig pulverlakeret aluminiumsbeklædning.
- Trævinduer med koblede rammer med 1 lag glas i den yderste ramme og 2 lags energirude i den inderste ramme.

Fordele ved at udskifte vinduerne:

- Der vil ikke være vedligeholdelsesbehov til maling, samt udskiftning af termoruder og fuger de næste mange år.
- Der stilles strenge krav til vinduers energimæssige ydeevne i dag og det betyder at de nye vinduer er de eksisterende vinduer overlegne. Nye vinduer isolerer mindst dobbelt så godt som de ældre termovinduer.
- Det reducerede varmetab betyder mere komfort i boligerne. Der vil ikke på samme måde opleves kuldenedfald i nærheden af vinduerne.
- Der vil ikke i samme omfang dannes kondens på den indvendige side af ruderne.

Specielt om træ-alu vinduer:

Vinduernes store fordel er at de er "vedligeholdelsesfrie" på udvendig side, dvs. at der ikke er behov for at male dem hvert 7-10 år som med trævinduerne.

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Udluftningsventiler lukker ikke ordentligt (oplysning fra beboer)
- Udfordringer med at vinduer er utætte og at de trækker kold luft ind om vinteren og begrænser ikke mod støj tilstrækkelig (oplysning fra beboer)

- Flere ruder er punkteret, hvor der dannes kondens mellem glas lag (oplysning fra beboer)
- St. 3, lejlighed 1.1. og lejlighed 2.2 har fået etableret franske altaner (oplysning fra bestyrelse)
- Større vinduespartier ved kviste er udskiftet i 2006 (oplysning fra bestyrelse)
- I lejlighed 4.4 mod syd og nord og i lejlighed 4.5 mod nord er der monteret nye kvistvinduer (oplysning fra bestyrelse)
- Vinduer er blevet malerbehandlet i hhv. 2015 og 2017 (oplysning fra bestyrelse)
- Altandøre er malerbehandlet i 2019 (oplysning fra bestyrelse)

Generel beskrivelse

Vinduer fremstår af varierende alder og stand. De ældre termovinduer er udført som trævinduer. Nyere vinduer er udført i træ/alu.

Vinduerne er generelt udført som udadgående vinduer, som er tophængte/og eller indadgående med en fast ramme.

Vinduerne betjenes med paskvilgreb.

De nyere vinduer er udført med energiruder med varm kant, hvilket medfører en god isoleringsevne. I vil derfor normalt ikke opleve indvendig kondens på ruderne. I stedet kan I i perioder på året opleve kondens på den udvendige side af ruderne, hvilket er et tegn på at de isolerer godt.

De ældre trævinduer fremstår generelt malervedligeholdet. Malingen er dog nogle steder generelt mat i overfladen mod vest, hvilket hænger sammen med at de er mest eksponeret for sol, som er med til at nedbryde malingsoverfladen.

Der er generelt tegn på at vinduerne mod vestfacade bør have en vedligeholdende malerbehandling indenfor en overskuelig fremtid.

Ældre termovinduer

Vinduerne er jf. datomærkning i termoruden fra 1987.

Termoruder ses typisk at begynde og punktere efter 20-25 år og når vinduerne er 35 år må alle ruder forventes at være punkterede. Punkterede termoruder kan give misfarvninger mellem glassene, hvilket er generende at kigge ud af. Det medfører også en forringet isoleringsevne og dermed et større varmetab gennem ruderne. Ruderne er dog ikke voldsomt godt isolerende i forvejen.

Tætningslister

Tætningslister i rammer og mod termoruder vurderes generelt at være udtjente. De ser uhomogene og ujævne ud, hvilket er et tegn på at de er møre. Det medfører et forhøjet luftskifte og dermed varmetab fra vinduerne, ligesom man vil opleve træk ved ophold i nærheden af vinduet.

Fuger

Fugerne omkring vinduerne er overvejende elastiske fuger og mørtelfuger. Elastiske fuger har en forventet levetid på ca. 15 år, men vi ser ofte at de holder længere end det. Vi forventer ikke at I har behov for at udskifte fugerne de kommende år. Ved mørtelfuger skal man løbende holde med om de begynder at slippe mod

murværket, da dette gradvist forværres og fugen nedbrydes. Dette kan på sigt medføre skader på vinduestræet.

Tagvinduer

Tagvinduer er beskrevet nærmere under pkt. 01 Tag.

Mulige forbedringsarbejder:

- Vinduesudskiftning vil normalt have en forbedringsandel på 25-67% afhængigt af hvordan de eksisterende vinduer er.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
04.5 Udskiftning af ældre kvistvinduer og tagvinduer på 4. sal ved den høje bygning og 2. sal ved den lave bygning Arbejdet omfatter følgende: • Udskiftning af 17 stk. tagvinduer • Udskiftning af 6 stk. kvistvinduer	Da vinduerne er i dårlig stand med flere skader, så vil behovet for løbende vedligeholdelse stige i takt med at vinduerne har passeret deres restlevetid. Derudover isolerer vinduerne ikke tilstrækkeligt, hvorfor de bidrager til et forhøjet energiforbrug i ejendommen.		R	Planlagt	370.000	2024
04.5 AFSAT Udskiftning af 10 stk. vinduer og eftergang af fuger Arbejdet omfatter udskiftning af 10 stk. vinduer og eftergang af defekte fuger ved 5 stk. vinduer	Når ruderne punkterer, så vil isoleringsevnen nedsættes og vil bidrage til et forhøjet energiforbrug i ejendommen.		R	Afventer	125.000	2030
04.5 Snedker- og maleristandsættelse af 32 stk. altandøre Arbejdet omfatter snedker- og maleristandsættelse af 30 stk. altandøre. Der foretages udvendig malerbehandling inkl. kant og fals.	Udvendig træværk skal løbende malervedligeholdes for at det ikke forfalder.		D	Afventer	158.000	2026

REGISTRERING	DATO	FOTO
20240318_133051477_iOS.jpg Manglende fuger ved vindue mod nord	18.03.2024	
20240318_124144803_iOS.jpg Rådskadet bundstykke på altandør	18.03.2024	
20240318_125939283_iOS.jpg Afskallet maling og råddent træværk på vindue	18.03.2024	
20240318_124510253_iOS.jpg Rådskaade i karm	18.03.2024	

20240318_125557822_iOS.jpg

Afskallende maling

18.03.2024



05. UDVENDIGE DØRE

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Generelt vurderes døre at være i god stand mht. træværk.

Anbefalinger

- Alle døre skal løbende malervedligeholdes og dørpumper kræver løbende justering og service/udskiftning. Bevægelige dele, beslag og låsekasser m.v. skal løbende smøres.
- Generelt forventes at nye trædøre skal malervedligeholdes første gang efter 8-10 år. Herefter skal det forventes at trædøre skal malervedligeholdes med et interval på 6-8 år.
- Udbedring af rustskade på kælderør
- Vurdering af bundstykker og afvandingsforhold på lejlighedsdøre

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Ingen oplysninger

Generel beskrivelse

Udvendige døre

Udvendige dør ved indgang er udført i aluminium og fremstår i pæn stand.

Dørene udsættes for en del slidtage som følge af trafik gennem dem. Det kræver løbende justering og eftergang af dørpumper, låseblik o.l. Disse opgaver forventes udført som en del af den løbende drift.

Udvendige kælderdøre

Udvendige kælderdøre er udført i aluminium. Der er registreret rust i bunden af dørbladet på den ene kælderør, som anbefales at man får udbedret.

Lejlighedsdøre

Døre til lejligheder er udført som massive yderdøre med isolerede fyldninger og beklædning på begge sider. Døre fremstår i pæn stand.

Der er registreret opfugtning af bundstykker ved lejlighedssdøre, som kan skyldes dårlig afvandning og fuger. Det anbefales at man får eftergået fuger samt afvandingsforholdene. Vi anbefaler dog at man i første omgang får kigget på dem og vurderet et konkret udbedringsforslag.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
05.6 Udbedring af rustskade på kælderdoor Aluminium som er ramt af rust slibes ned og behandles med rustbeskyttelse.	Skaderne vil udvikle sig med tiden, hvis de ikke eftergås.	●	D	Planlagt	4.000	2024
05.6 Maleristandsættelse af lejlighedsdøre Maleristandsættelse af lejlighedsdøre som er udført i træ.	Udvendig træværk skal løbende malervedligeholdes for at de ikke forfalder.	●	D	Afventer	105.000	2029
05.6 Teknisk rådgivning - Undersøgelse af afvandingsforhold og fuger ved lejlighedsdøre Undersøgelse af afvandingsforhold og fuger ved lejlighedsdøre og efterfølgende udarbejdelse af udbedringsforslag.	Bundstykkerne fremstår opfugtet og der kan være risiko for at der opstår råd i træværket.	●	D	Planlagt	5.000	2024

REGISTRERING	DATO	FOTO
20240318_121141803_iOS.jpg Rust ved bundkarm og nedre del af dørblad til kælderdoor mod udvendig kældertrappe	18.03.2024	

06. TRAPPER

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Hovedtrapperum til svalegang fremstår i pæn stand.

Anbefalinger

Jeres største fokus bør være på at gulve, trapper og gelændere er intakte og i fornuftig stand.

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Elevator er hovedrenoveret og har fået nyt styresystem i 2023.

Generel beskrivelse

Der findes et hovedtrapperum for adgang til svalegange.

Hovedtrappe

Trappe er udført i beton og fremstår i pæn stand.

Trappeopgangen er udført som en stålkonstruktion med glasfacade og let facade konstruktion af aluminium.

Elevator

Elevator fremstår i pæn stand og er fra 2006. Elevatoren er af fabrikatet Omega og har stop på 5 etager. Elevatoren serviceres af Bruun Inspektion A/S og blev senest inspiceret den 12-06-2023. Seneste dato for næste inspektion er 12-06-2026.

Lejlighedsdøre

Lejlighedsdøre er behandlet under pkt. 05 Udvendige døre.

07. PORTE / GENNEMGANGE

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Indgangsparti/gennemgang mod Borgergade fremstår i pæn stand.

Anbefaling

- Almindelig vedligehold.

Oplysning fra ejer/bestyrelse

- Ingen oplysninger

Generel beskrivelse

Gulv er belagt med fliser og vægge fremstår pudsede og malede.

Trapper er udført i beton og fremstår ligeledes i pæn stand.

Ved trappeopgang er der en trappelift. Det er ikke oplyst hvilke vedligeholdelsesudgifter der er til denne.

08. ETAGEADSKILLELSER

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Etageadskillelser vurderes til at være i god stand.

Anbefaling

- Det anbefales at man får eftergået manglende brandsikring på stålbjælker i etageadskillelse mellem kælder- og stueetagen.

Oplysning fra ejer/bestyrelse

- Ingen oplysninger

Generel beskrivelse

Etageadskillelser er iht. byggesagstegninger udført som støbte betondæk.

Etageadskillelse mellem kælder- og stueetagen fremstår delvist isoleret med 200mm isolering.

Kælderlofter

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er iht. byggesagstegninger udført som støbte betondæk. Stålbjælker bør eftergås for manglende brandsikring, da der er enkelte steder hvor det mangler.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL. MOMS	
08.9 Afsat til eftergang af brandsikring på stålbjælker i etageadskillelse i kælder Manglende brandsikring af stålbjælker i kælder eftergås.	Som ejer er man forpligtet til at udbedre eventuelle fejl og mangler iht. manglende brandsikring.		D	Planlagt	10.000	2024

REGISTRERING	DATO	FOTO
20240318_121442176_iOS.jpg Manglende brandsikring ved etageadskillelse	18.03.2024	
20240318_121535767_iOS.jpg Manglende brandsikring ved etageadskillelse	18.03.2024	

11. VARMEANLÆG

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Varmeanlægget er i ok stand.

Anbefalinger

- Rørmærkning af alle rør i kælder

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

Der er ingen problemer med varmen.

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

Generel beskrivelse

Varmecentralen

Varmecentralen fremstår nogenlunde ryddet. 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.

Der bliver ført driftsjournal med månedlige aflæsninger af forbrugsmålere (fjernvarme, vand, varmt vand og fælles-el) samt termometre og manometre. Aflæsningerne bør enten månedlig eller som minimum årligt analyseres, så man kan tilrette energiledelsen.

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

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

Centralvarmeveksleren bør renses ca. hvert femte år.

Varmtvandsbeholderen bør renses eller udsyres årligt.

Klimastaten inkl. motorventiler og følere bør serviceres hvert femte år. der kunne ikke aflæses hvornår næste service bør gennemføres

Trykekspansionsbeholderen

Bør årligt tjekkes for korrekt fortryk og intakt membran.

Pumper

Centralvarmepumpen er en lavenergipumpe, som lader til at fungere fint.

Brugsvandspumpen er en lavenergipumpe, som lader til at fungere fint

Isolering & opmærkning

Isoleringen omkring rørene i centralen er acceptabel. Ødelagt isolering ved VVB bør udbedre

Rørmærkningen på isoleringen i centralen mangler. En grundig rørmærkning bør straks sættes i værk iht. DS 134.

2-streget varmeanlæg

Ejendommen har vandbaseret centralvarmeanlæg med radiatorer i alle lejligheder og 2-strengt fordelingssystem.

Centralvarmeanlægget forsynes med varme via varmecentral placeret i kældere. Varmekilden er fjernvarme.

Varme til centralvarmeanlægget produceres via varmeveksler(e) og fordeles i kælderen via det 2-strengede anlæg.

Reguleringen af fremløbstemperaturen fra varmecentralen til radiatorerne reguleres af et automatikanlæg, med motorstyrede reguleringsventiler, som reguleres afhængigt af udetemperaturen.

Der er monteret statiske strengreguleringsventiler på varmefordelingsrør i kældere, som sørger for ordentlig fordeling af varmen i ejendommen, hvis de er indstillet korrekt.

Alle radiatorer er udstyret med termostatventiler og med individuelle varmefordelingsmålere og opfylder derfor lovkrav pr. den 1/1-1999 om individuel fordeling af varmeudgifterne.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL.	
					MOMS	
11.12 Rørmærkning af rør i kældere Rørmærkning af rør i kældere iht. DS 134.	N/A		R	Planlagt	10.000	2024

REGISTRERING	DATO	FOTO
20240318_122058104_iOS.jpg Centralvarmeveksler	18.03.2024	
20240318_122041896_iOS.jpg Klimastat regulerer fremløbstemperatur i forhold til udetemperatur	18.03.2024	
20240318_122430228_iOS.jpg Manglende rørmærkning i varmecentral	18.03.2024	

12. AFLØB

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Faldstammer vurderes til at være i god stand.

Anbefalinger

Det anbefales at beboere efterser synlige afløbsrør og faldstammer en gang om året. Det bør indskræpes overfor beboere, at de ligeledes skal efterse deres vaske, vaskemaskine- og opvaskemaskineinstallationer for utætheder.

Afløbsrør og faldstammer kan korrodere og spildevand kan i være tilfælde løbe ud i væg- og gulvkonstruktioner.

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Dårlig lugt fra vandlåse i bad til trods for der er nyt bad, rør og afløb som renses månedligt (oplysning fra beboer)

Generel beskrivelse

Alle faldstammer er udført i støbejern. Faldstammernes er oplyst at være fra 2005.

Faldstammer i støbejern har en lang forventet levetid (+50 år) og på den baggrund må jeres forventes at være i fin stand.

I lejligheder er faldstammer mange steder skjult bag skabe og rørkasser og kan derfor ikke besigtiges.

Via installationer i kælderen føres afløb via kloak til samlebrønd i gården, hvorfra vandet ledes til den offentlige kloak.

13. KLOAK

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Idet kloakledninger og brønde er skjulte, så kan disse ikke vurderes, medmindre der foretages en tv-inspektion, hvor standen af ledninger og brønde registreres med foto.

Anbefalinger

- Vi anbefaler at der udføres en TV-inspektion i 2030 eftersom foreningen fik renoveret kloakker i 2020, hvor det må forudsættes at de skader som der måtte være er blevet udbedret. Inspektionen bør udføres af en virksomhed der er certificeret efter kontrolordningen DTVK. Vi anbefaler generelt at man udfører en TV-inspektion hvert 10. år. Dette af drifts- og forsikringsmæssige hensyn.
- Det anbefales at man får lavet en serviceaftale på servicering af ejendommens pumpebrønde

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Kloak er ældre men velholdt.
- Der er ikke en serviceaftale på pumpebrønde.

Generel beskrivelse

Kloakledninger er ført i jord og under gulv i kælderen. Kloakledninger og brønde bortleder regnvand fra tag, overfladevand samt spildevand fra faldstammer (køkken og bad).

Der findes kloakbrønde i belægning ved nedløb, i kælder og på fortov. Derudover findes der 2 stk. pumpebrønde herunder 1 stk. i gården og 1 stk. i kælder. Der er alarm på pumpebrønde, men det er oplyst at der ikke er service på.

Hvis kloaker er gamle, så kan der med stor sandsynlighed findes defekter i ledninger. Selvom ledningerne kan fungere tilfredsstillende med mindre skader, så kan disse på sigt give problemer med rotter, bortledning af jord og underlag for belægninger, med sætninger til følge.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKS KL. MOMS	
13.14 TV-inspektion af kloakker samt rådgivers vurdering Der udføres en tv- inspektion efter DTVK- ordningen. Efterfølgende udarbejder teknisk rådgiver en vurdering og anbefaling for fremtidig vedligehold/renovering af kloakkerne.	Hvis der er skader på kloakken kan det medføre risiko for driftsforstyrrelser, rotter og utilsigtet opfugtning ved eller i bygningen.		D	Afventer	23.000	2030

14. VANDINSTALLATION

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Der er en stor blanding af materiale sammensætninger ved samlinger, som ikke kan sammen i et brugsvandssystem. Blanding af metaller øger risikoen for korrosion og tæring og medfører dermed en kortere levetid på ejendommens vandinstallationer. Der er ved besigtigelsen registreret tæring ved samlinger i boliger.

Anbefalinger

- Gennemgang af samlinger i alle lejligheder for vurdering af stand, efterfølgende udbedringsforslag og analyse af vandtryk.

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Udfordringer med lavt vandtryk (oplysning fra beboer)
- Der er monteret trykforøger (oplysning fra bestyrelse)
- Der er ingen problemer med varmen (oplysning fra bestyrelse)

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

Generel beskrivelse

Ejendommen modtager koldt vand fra et alment (offentligt) vandforsyningsanlæg.

Varmecentralen forsyner ejendommen med varmt brugsvand fra et fælles unit.

Den samlede installation af fordelingsrør for vand er generelt udført i rustfri stålør. Vandinstallationer er oplyst at være fra 2005.

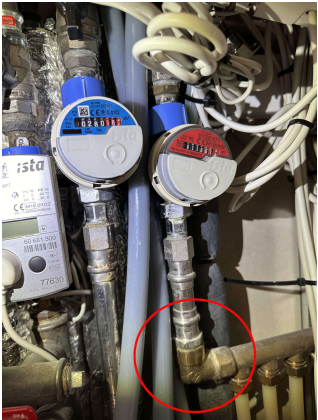
De lodrette vandinstallationer er nogle steder svære at besigtige, idet de er skjulte bag skabe og rørkasser, samt at de er isolerede. Hvor vandrør er tilgængelige primært i skakte ses flere steder tæring mellem rustfri og messing. Der er ikke nævnt noget om at der jævnligt opleves gennemtæring, dog er der enkelte som klager over ringe tryk på vandet.

Der er monteret individuelle vandmålere på koldt- og varmtvand i hver enkelte lejlighed.

Mulige forbedringsarbejder

- Etablering af regnvandsopsamling til fx vaskeri. Forbedringsandel på 100%.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKSKL.	
					MOMS	
14.15 Gennemgang af samlinger på installationer i alle boliger og analyse af vandtryk Gennemgang af samlinger på installationer i alle boliger for nærmere vurdering af stand og restlevetid.	Eftersom der er blandet forskellige metaller sammen på samlinger ved vandinstallationer, så er der øget risiko for gennemtæring m.v. da metaller ikke kan arbejde sammen.		D	Planlagt	30.000	2024

REGISTRERING	DATO	FOTO
20240318_131507132_iOS.jpg Samlestykke i messing, som forbinder rustfrit stålør	18.03.2024	
20240318_133100903_iOS.jpg	18.03.2024	
20240318_131532463_iOS.jpg	18.03.2024	
20240318_131539260_iOS.jpg	18.03.2024	

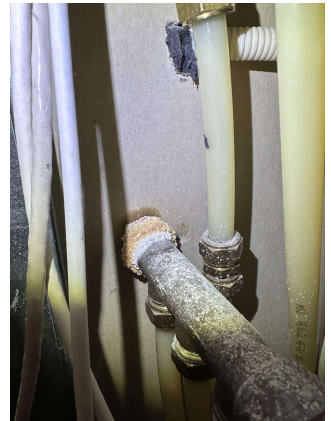
20240318_131613034_iOS.jpg

18.03.2024



20240318_133106146_iOS.jpg

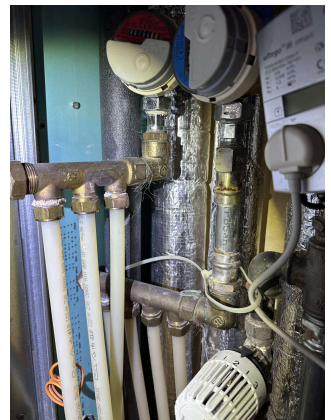
18.03.2024



20240318_133404320_iOS.jpg

Blanding af metaller på vandinstallationer viser begyndende tegn på tæring

18.03.2024



16. VENTILATION

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Kanalerne kan holde mange år i nu, med løbende rens.

Anbefalinger

- Lodrette kanaler bør renses hvert 5.-7. år og der bør også føres en indregulering ifm. rens.

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Individuelle ventilatorer i boliger renses og funktionsafprøves hvert 2. år (Oplysning fra bestyrelse)
- Den varme luft fra lejligheder sendes direkte ud til udeluft (oplysning fra beboer)
- På badeværelse opleves der engang i mellem lugtgener, madlavnings lugt (oplysning fra beboer)
- Foreningen har haft et ventilationsfirma til at kigge på de lodrette kanaler og det er oplyst at de ser fine ud og ikke trænger til rens (oplysning fra bestyrelse).

Generel beskrivelse

Kanalerne er individuelle, således at hver lejlighed har sin egen kanal. I det tilfælde er der mindre risiko for gener hos naboer, hvis man tilslutter fx emfang til kanalerne.

Der er iht. energimærket etableret 7 stk. ventilatorer af fabrikat Lindab type IRE 160 C.

Foreningen har ikke oplyst at man oplever lugtgener via aftrækskanalerne, men vi har modtaget en enkelt henvendelse om dette fra en beboer. Det kan evt. skyldes utætheder i rørgennemføringer o.l.

Hvis der ikke opleves problemer med aftrækskanalerne, så kan I lade tingene være som de er.

REGISTRERING	DATO	FOTO
20240318_125416964_iOS.jpg	18.03.2024	
20240318_130502354_iOS.jpg	18.03.2024	

Konklusion

Vurdering

EL-installationen frem til målertavlen i den enkelte lejlighed er normalt boligforeningens anliggende, mens installationen efter målertavlen vedligeholdes af den enkelte beboer.

Vi kan ikke vurdere om alle boliger i ejendommen lever op til dette.

Anbefalinger

Hvis foreningen ønsker at undersøge om hvorvidt det er muligt at etablere ladestandere, så anbefaler vi at der tages kontakt til en leverandør som f.eks. Spirii, Drivee, Clever e.l.

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Det ønskes nærmere undersøgt om der kan etableres ladestandere (oplysning fra bestyrelse)
- Dør- og telefonsystem fungerer meget dårligt. Man kan hverken høre hvad der bliver sagt eller åbne yderdøre mod Store Kongensgade og Borgergade (oplysning fra beboer)
- Belysning i gården er tændt for længe inden det bliver mørkt og efter det er blevet lyst (oplysning fra beboer)
- Lyd på dørtelefoner er blevet ordnet og fungerer nu optimalt (oplysning fra bestyrelse)
- Skumringsrelæ i gården er blevet justeret (oplysning fra bestyrelse)

Generel beskrivelse

Sikkerhedsstyrelsen kræver at der er etableret HFI-/HPFI-relæ i samtlige boliger senest 1. juli 2008. I de boliger, som vi har besøgt har der været HPFI på EL-tavler.

Der er bi-målere til hver enkelte lejlighed i kælderen.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
-------------	-------------------	--------	------	--------	---------------------	---------

18. ØVRIGE BYGNINGSARBEJDER

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Generelt er der ingen bemærkninger til øvrige bygningsarbejder.

Ejendommen har et energimærke, som er udarbejdet den 24-09-2014 og har en gyldighedsperiode frem til den 24-09-2024.

Gennemgang af ejendommens energimærke:

I energimærket findes følgende beregnet rentable besparelsesforslag.

Varmeanlæg

- Isolering af cirkulationspumpe på varmeanlæg

Varmt og koldt vand

- Isolering af cirkulationspumpe på brugsvandsanlæg
- Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder op til 60mm
- Varmecentral, isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning op til 60mm

Herudover foreslås følgende energispareforslag som er mindre rentable, men kan udføres sammen med andre opgaver hvor det kan blive rentabelt.

Bygning

- Udskiftning af vinduer til to-lags energiruder

Varmeanlæg

- Isolering af varmemfordelingsrør med op til 60mm i kælder
- Isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning op til 60mm i kælder

Vi anbefaler generelt at gennemføre energibesparende tiltag. Det anbefales at man i første omgang får lavet opdateret ejendommens energimærke eftersom det udløber i år. Herefter kan man overveje hvilke forslag der skal indføres i vedligeholdelsesplanen, da nogle af de nuværende forslag er udgået. Når man renoverer bygningsdele, så er der et krav på om at energioptimere den pågældende bygningsdel - i hvilken grad afhænger af hvor rentabelt det er. Som udgangspunkt er den "nødvendige" energioptimering ifm. renovering indregnet i de overslagspriser som er indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Gennemførelse af yderligere (ikke rentable) energibesparende tiltag skal gennemføres af andre årsager, som f.eks. ideologiske.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKS KL.	
					MOMS	
18.19 Fornyelse af energimærke Opgaven omfatter fornyelse af energimærke eftersom det eksisterende udløber i 2024.	N/A		D	Planlagt	20.000	2024

19. PRIVATE FRIAREALER

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Vurdering

Ejendommens friarealer er generelt i middel stand.

Anbefalinger

- Det anbefales at man får undersøgt, de steder hvor vandet samler sig, nærmere for kortlægning af problematikker så det er muligt at fastlægge en strategi for afhjælpning af problemerne.

Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Der er etableret flere afløb i gården ved fliser, men der opleves stadig udfordringer med dårlig afvanding og vand som samler.
- Der har tidligere været en utæthed ved nedløbsrør ved elevator, som foreningen har fået udskiftet.

Generel beskrivelse

Friarealer omhandler fælles udendørsarealer, typisk gårdareal.

Gårdarealer er indrettet med belægnings, græs, skure og cykelparkering.

Arealerne fremstår i en pæn stand.

Ved trappe mod Store Kongensgade er der en elevator. Det er ikke oplyst hvilke vedligeholdelsesudgifter der er til denne.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
19.20 Teknisk rådgivning - Kortlægning af problematikker ifm. dårlig afvanding af gårdareal Kortlægning af problematikker vedr. dårlig afvanding af fliser ved gårdareal.	Dårlig afvanding kan give anledning til gener eller skader på bygningen.	●	D	Planlagt	10.000	2024
19.20 Afsat til udbedring af afvandingsudfordringer Afsat til udbedring af afvanding ved fliser i gårdareal.	Dårlig afvanding kan medføre skade på omkringliggende bygningsdele.	●	R	Afventer	100.000	2025

OBS! Omfang er på nuværende tidspunkt ukendt, hvorfor det er et afsat beløb.

REGISTRERING	DATO	FOTO
20240318_134424710_iOS.jpg Elevator mod Store Kongensgade	18.03.2024	

20. BYGGEPLADS

Inspektion foretaget d.: 18.03.2024

Konklusion

Generel beskrivelse

Ved større arbejder på tag, facader, vinduer m.v. vil det oftest være nødvendigt at benytte stillads, lift eller platform. Under dette pkt. indsætter vi eventuelle nødvendige omkostninger til stillads/lift/platform og byggeplads.

Om man skal bruge stillads, platform eller lift til arbejdet afhænger af flere faktorer, herunder arbejdets omfang og tilgængeligheden omkring ejendommen.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKS KL. MOMS	UDFØRES
20.21 Udgifter til stillads/lift og byggeplads ifm. udskiftning af kvistvinduer og tagvinduer Nødvendig stillads/lift til udførsel af arbejder.	N/A	●	R	Planlagt	85.000	2024
20.21 Udgifter til stillads og byggeplads ifm. udskiftning af tag og maling af facader m.m. Nødvendig stillads og byggeplads for udførsel af arbejder.	N/A	●	R	Afventer	1.200.000	2032
20.21 Udgifter til stillads/lift og byggeplads ifm. udskiftning af vinduer Nødvendig stillads/lift og byggeplads til udførsel af arbejder.	N/A	●	R	Afventer	40.000	2030