

TILSTANDSRAPPORT

E/F Amager Haveby A
2300 København S.
Matr.nr. 3716 Sundby Øster København

SAG NR. 3402
August 2021



ARKITEKTFIRMAET FRIBORG OG LASSEN A/S

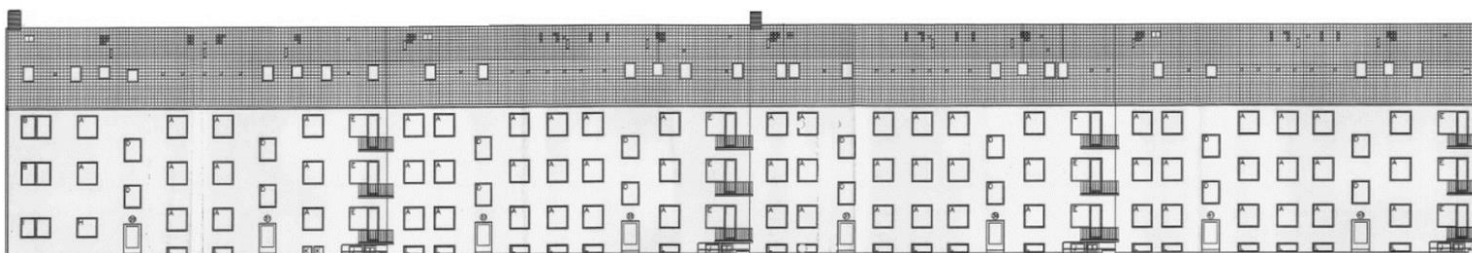
Vesterbrogade 124 B,
1620 København V
TLF 33 25 44 00
post@friborg-lassen.dk



Oversigt over indgangsfacade: Grækenlandsvej 106-120



Oversigt over gårdfacade: Grækenlandsvej 106-120



Oversigt over indgangsfacade: Greisvej 29-43



Oversigt over gårdfacade: Greisvej 29-43

Eksisterende facadetegninger er ikke opdateret

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indhold

01 TAGVÆRK	7
02 KÆLDER.....	8
03 FACADER OG SOKLER.....	9
04 VINDUER	10
05 UDVENDIGE DØRE	11
06 TRAPPE	12
08 ETAGEADSKILLELSER.....	13
11 VARMEINSTALLATION.....	14
12 AFLØB, FALDSTAMMER.....	15
13 KLOAK	15
14 VANDINSTALLATION	15
15 GASINSTALLATION.....	16
16 VENTILATION.....	16
17 EL-INSTALLATION.....	16
18 ØVRIGE BYGNINGSDELE	17
19 PRIVATE FRIAREALER	18

INDLEDNING

E/F Amager Haveby A har besluttet at der skal udarbejdes en tilstandsrapport med forslag til et 10-årsbudget for ejendommen Greisvej 29-43, og Grækenlandsvej 106-120, 2300 København S.

Tilstandsrapporten er udarbejdet af Arkitektfirmaet Friborg og Lassen A/S på baggrund af en besigtigelse den 22. juni 2021.

Tilstandsrapporten er udarbejdet på baggrund af en udvendig besigtigelse og en besigtigelse af fællesområder. enkelte boliger, kælderrum samt varmecentralen er besigtiget indvendigt. Der er ikke foretaget registrering af skjulte konstruktioner og installationer.

Oplysninger fra E/F om ejendommens tilstand er indarbejdet i beskrivelsen af de enkelte bygningsdele.

Til rapporten er der prissat vedligeholdelses- og genopretningsarbejder, der skønnes nødvendige at udføre indenfor den kommende 10 års periode. Budgettet er opdelt i 3 perioder (0-3 år, 3-6 år og 6-10 år).

RAPPORTENS OMFANG

- 01 Tagværk
- 02 Kælder og fundamenter
- 03 Facader og sokler
- 04 Vinduer
- 05 Udvendige døre
- 06 Trapper
- 08 Etageadskillelser
- 11 Varmeanlæg
- 12 Afløb, faldstammer
- 13 Kloak
- 14 Vandinstallation, stigestrenge
- 15 Gasinstallationer
- 16 Ventilation
- 17 Elinstallation
- 18 Øvrige bygningsdele
- 19 Private friarealer

Andre bygningsdele er medtaget hvor dette naturligt indgår i rapporten eller hvor der er konstateret/oplyst om byggetekniske problemer.

GENERELLE OPLYSNINGER

Adresse:	Greisvej 29-43, og Grækenlandsvej 106-120, 2300 København S. Opført i 1935.
Matrikel nr.:	Matr.nr. 3716, København S.
Boligkategori:	Privat ejerforening
Ejer:	E/F Amager Haveby A
Bevaringsværdi:	Bygningerne er registreret med en bevaringsværdi 5, jf. Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB).
Antal etager:	Bygning 1, Greisvej 29-43: 3 etager (ekskl. kælder og tagetage)
	Bygning 1, Greisvej 29-43: 56 boliger

Antal boliger:	Bygning 2, Grækenlandsvej 106-120: 3 etager (ekskl. kælder og tagetage) Bygning 2, Grækenlandsvej 106-120: 56 boliger I alt 112 boliger, i henhold til BBR.	
Antal erhverv:	0 erhverv i henhold til BBR.	
Arealer:	<u>Bygning 1:</u> Samlet bebygget areal 886 m ² Samlet boligareal 3147 m ² Kælder areal 886 m ² Tagetage 551 m ² (opvarmet) Samlet erhvervsareal 0 m ² Arealer i henhold til BBR	<u>Bygning 2:</u> Samlet bebygget areal 864 m ² Samlet boligareal 3084 m ² Kælder areal 864 m ² Tagetage areal 557 m ² (opvarmet) Samlet erhvervsareal 0 m ² Arealer i henhold til BBR

BESKRIVELSE AF BYGNINGEN

Ejendommen EF Amager Haveby A er opført i 1935 med 2 bygninger, hver bygning var oprindeligt 4 selvstændige matrikler (i alt 8 matrikler), senere er ejendommen samlet i 1 matrikel. De to bygninger består af bygning 1 med 8 opgange (Greisvej nr. 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, og 43) og bygning 2 med 8 opgange (Grækenlandsvej 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, og 120).

Bygning 1 og 2:

Ejendommen er et etagebyggeri med 4 normaletager (st., 1., 2. og 3. sal, samt tagboliger).

Ejendommen er forsynet med kælder.

Ejendommen er med blank gulstensmur, taggesims i blank gulsten, og med pudset sokkel.

Gavle er efterisoleret og fremstår pudset i en gul farve.

Tagkonstruktionen er opbygget som et sadeltag med røde tegl. I tagetagen er der kviste med zinkbelægning, tagvinduer samt altaner.

Tagetagen benyttes både til beboelse samt pulterrum.

Begge bygninger er hver delt op med 3 brandvægge som fører over tag til muret brandkam.

Både indgangssider og gårdsider er med altaner af forskellige årgange.

Ejendommen er forsynet med træ/alu-vinduer med energiglas med varm kant. Udvendige døre er med energiglas.

Der er 16 indeliggende hovedtrapper som fører fra kælder op til tagetagen. Hovedtrapper er i træ, med støbte repoer i stueplan.

Der er 7 udvendige nedgange til kældre ved indgangssider, og 1 i gårdside.

Adgang til spidsloft foregår via loftslem fra hovedtrappeopgangen.

Kælder anvendes til varmecentral, pulterrum, mv.

Fælles friarealer består af fælles gårdrum og adgangsveje.

Det er oplyst at:

- nyere altaner er fra omkring år 2006.
- vinduer er fra omkring år 2006.
- ejendommens tag er udskiftet i omkring år 2008.
- gavlene er efterisoleret med udvendigt isolering.
- alle kviste er med træ/alu-døre, med undtagelse af en enkelt kvist.

BUDGET

De foreslåede bygningsarbejder er prissat med erfaringspriser. Prisindeks 2021 2. kvartal. Udgifterne til afhjælpning af skader er således et skøn, baseret på de konkrete iagttagelser, man har kunnet gøre ved registreringen, og på almindelige erfaringer for en ejendom af den omhandlede konstruktion, alder og stand. Usikkerheden vil være +/- 10 %, afhængig af den aktuelle konkurrencesituation i byggebranchen.

I budget er ikke indregnet administrative omkostninger, låneomkostninger, m.v.

HENSÆTTELSER TIL VEDLIGEHOLD

Udover de i budgettet angivne beløb skal det tilrådes foreningen, at der afsættes et beløb til løbende vedligehold af ejendommen. Med et boligareal på samlet 6231 m² bør hensættelsen være på ca. 250.000,- pr. år.

Dette beløb er afhængig af boligforeningens prioritering, optagelse af lån, afskrivninger og opsparing, og kan kun regnes som en "tommelfingerregel", men skal tilrådes så det sikres at ejendommen løbende vedligeholdes.

Hensættelsesbeløbet til vedligehold bør følge prisstigninger jf. gældende byggeindeks.

BYGNINGSREGISTRERING

Eksisterende forhold

PÅBUD: Myndighedspåbud eller eventuelle krav til udførelse i forhold til tidligere tilladelser er ikke kontrolleret.

MATERIALE TEGNINGER: Ingen

STATISKE UNDERSØGELSER: Der er ikke udført statiske undersøgelser.

SVAMPEUNDERSØGELSE: Der er ikke foretaget fugt- og skimmelsvampeundersøgelse.

KLOAKINSPEKTION: Der er ikke udført tv-inspektion.

GEOTEKNISK UNDERSØGELSE: Der er ikke foretaget geotekniske undersøgelser.

01 TAGVÆRK

Bygning 1 og 2:

- 01.01 Ejendommen har et nyere sadeltag med røde tegl. Tagdækningen er fornyet omkring 2008 iflg. tidligere ansøgning i kommunens arkiv. Tagdækningen fremstår i god stand. Tagetagen er med altaner, kviste og tagvinduer.
- 01.02 Brandkamme over tag er i blanke gulsten og forsynet med rød teglafdekning. Brandkammene syner forhøjede ifm. det nye tag. Der ses nogle slidte fuger ved de eksisterende sten.
- Brandkamme synes i god stand. Dog med nogle ældre fuger i det blanke murværk.
- 01.03 Kviste er dækket med zink. Tagbelægning på kviste ser ud til at være i zink og er ikke besigtiget. Kviste er udført med zinkbeklædning, og syner i god stand. Træværk ved kvisttage syner med slid på træværk og maling. Ved tagkviste må der forventes ekstra vedligeholdelse, idet tagkviste sidder ekstra udsat.
- Tagvinduer er oplukkelige, og fremstår i god stand.
- 01.04 Skorstene er opmuret. Uden adgang til taget kan skorstenes stand ikke besigtiges. Skorstene er muligvis renoveret ifm. udskiftning af taget.
- 01.05 Tagrender og nedløb er i zink, og syner i god stand.
- 01.06 Tagkonstruktionen har ikke været mulig at tilse.
- 01.07 I tagetagen er der etableret taglejligheder (4. sal).
- Der er adgang til uisoleret spidsloft via loftlem på hovedtrappen.



ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Der anbefales udført et eftersyn af tagområder ca. hver 5. år. (gælder også inddækninger, kviste, brandkamme, skorstenspiber over tag mv.)

Det anbefales af eftergå brandkamme ifm. istandsættelse af facader.

Det anbefales af eftergå og malerbehandle træværk på kviste i forbindelse med udførelse af facadearbejder.

Træværk eftergås, defekt træ udskiftes, der afslibes og malerbehandles.

Det anbefales at tagrender renses ca. hvert 2. år efter behov

02 KÆLDER

Bygning 1 og 2.

- 02.01 Vægge er pudset murværk og beton (indvendige vægge er murede og udvendige fundamenter er støbte) og fremstår i god stand, dog med mindre malingsskader. Loftet er med synlige bjælker, med pudsede lofter imellem, og fremstår i god stand.
- 02.03 Der er adgang til kældre via udvendige trappenedgange samt hovedtrapper.
- Trappeløb mellem stue og kælder på hovedtrapperne er udført i træ, og intakt.
- Udvendigt trappeløb til kælder er støbt i beton. Der ses revner på trappeløbet og pudsede vanger.
- 02.04 Kældergulve er støbte og fremstår stort set intakte, med nogen slid, specielt i bund af trappeopgange.
- 02.05 Etageadskillelser mod kælder er udført som trækonstruktion.
- 02.06 Ydervægge i kælder er pudset og malet. Fremstår i god stand, dog med områder med afskalninger og mindre revner.
- 02.07 Ved opførelsen i 1935 blev der etableret fyrrum, centralvarme og central varmtvandsforsyning i hver af de 8 matrikler. I 1962 blev der etableret 1 oliefyret varmecentral i hver af de 2 bygninger. I 1991 blev der varmecentralerne konverteret til fjernvarme tilsluttet HOFOR's fjernvarmenet.



ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Løbende vedligeholdelse af kælderlofter og vægge må påregnes.

Udvendige trappeløb anbefales eftergået og istandsat.
Trappeløb eftergås, revner udbedres.

Se 08 Etageadskillelser.

Løbende vedligeholdelse af kælderydervægge må påregnes.

Se 11 Varmeinstallation og 14 vandinstallation.

03 FACADER OG SOKLER

03.01 Bygning 1: Greisvej 29-43

Facaderne på gård- og indgangssider består af blank gulstensmur med muret taggesims. Sokkel er pudset. Sokler fremstår med misfarvninger, mindre revner og slidt pudslag.

Facaden på indgangssiden syner i almindelig god stand, dog med områder med lettere slidte fuger.

På facaden på gårdsiden ses nogle sætningsrevner i det blanke murværk, større omfang af slidte fuger, en del defekte studs-fuger samt nogen frostsprængte sten mv.

Sålbænke er udført som skifersålbænke. Der er kun let slid på sålbænkene som generelt fremstår i god stand.

Gavlene er renoveret med udvendig isolering og pudset overflade og fremstår i god stand.

Bygning 2: Grækenlandsvej 106-120

Facaderne på gård- og indgangssider består af blank gulstensmur med muret taggesims. Sokkel er pudset. Sokler fremstår med misfarvninger, mindre revner og slidt pudslag.

Facaden på indgangssiden syner i almindelig god stand, dog med områder med lettere slidte fuger.

På facaden på gårdsiden ses nogle sætningsrevner i det blanke murværk, større omfang af slidte fuger, en del defekte studs-fuger samt nogen frostsprængte sten mv.

Sålbænke er udført som skifersålbænke. Der er kun let slid på sålbænkene som generelt fremstår i god stand.

Gavlene er renoveret med udvendig isolering og pudset overflade og fremstår i god stand.



ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

En murermæssig eftergang af facaderne anbefales udført indenfor den kommende 3-6 års periode.

En murermæssig eftergang af facaderne anbefales udført indenfor den kommende 3-6 års periode.

04 VINDUER

- 04.01 Vinduer til gård og indgangssider, inkl. opgangs- og kvistvinduer, er udskiftet til træ/alu-vinduer med 2-lags energiruder omkring 2006-2007 jf. AB, og fremstår i god stand.

Kældervinduer er ligeledes i træ/alu, indadgående og fremstår i god stand.



- 04.02 Kvistvinduer og altandøre ved gårdsider er ligeledes udskiftet omkring 2006-2007 jf. AB, og er af samme fabrikat i træ/alu med 2-lags energiruder. En enkelt altandør ved kvist i bygning 2, er af ældre type i træ.



- 04.03 Tagvinduer er placeret på indgangssider i lejligheder, pulterum og i hovedtrappeopgange og fremstår i god stand.

ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Alle vinduer og døre anbefales eftergået (justering og smøring mv.).

Kvistvinduer og altandøre anbefales ligeledes eftergået (justering og smøring mv.).

05 UDVENDIGE DØRE

05.01 Alle udvendige døre til hovedtrapper, og kælder er i træ-alu og er udskiftet omkring 2006-2007 jf. AB, og fremstår i god stand. (altandøre er medtaget under vinduer)



ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Udvendige døre skal løbende vedligeholdes / kræver erfaringsmæssigt øget vedligehold. (eftergang af lukkemekanismer mv.)

06 TRAPPE

06.01 Bygning 1, Greisvej 29-43, har 4 udvendige trapper til kældre fra indgangssiderne. Værn er udført i stål og fremstår med tæring.

Bygning 2, Grækenlandsvej 106-120, har 3 udvendige trapper til kældre fra indgangssiderne og 1 fra gårdside. Værn er udført i stål og fremstår med tæring.

Begge bygninger i ejendommen har 8 hovedtrapper, i alt 16 opgange.

Hovedtrapper fører fra kælder og stueetage op til 4. sal (den beboede tagetage), hvorfra der fra loftsrum er adgang til spidsloft via loftslem.

Hovedtrapper er udført som trækonstruktion, og er forsynet med linoleum på trin og reposer er delvis fornyet og delvis ældre med slid og defekter.

Malede overflader er i varieret stand.

Fejellister mangler enkelte steder.

Hovedtrapper er med gulmalede vægge og hvidmalede lofter.

Fodpaneler, entredøre og indfatninger, balustre og samt vanger er udført i træ og malet. Håndlister er udført i træ og er lakeret.

Der er opsat postkasser ved indgangsreposer.

Ejerforeningen er i gang med at istandsætte overflader i opgangene og udgifter til vedligeholdelse af disse er jf. aftale ikke medtaget i denne rapport



ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Eftergang, afslibning rust- og malerbehandling af udvendige værn til kældre anbefales udført. (Prissat i langtidsbudget under pkt. 02 kældre)

Jf. aftale med ejerforeningen er der ikke afsat midler i tilstandsrapporten til at istandsætte overflader i trappeopgangene, da dette arbejde er i proces.

08 ETAGEADSKILLELSER

08.01 Bygningernes etageadskillelser er udført som bjælkelagskonstruktioner med gulvbrædder, ler-indskud, indskudsbrædder, forskalling og loftspuds.

Gulvbrædder er af forskellig kvalitet, alder og udførelse.

Mod kælder er etageadskillelser ligeledes udført som bjælkelagskonstruktion, her med varierende loftbeklædning.



08.02 Indgangsrepos til hovedtrappe fra gaden er udstøbt i beton med terrazzobelægning. Med nedfældet måtte. Der ses revner i reposen fra oversiden. Underliggende stål-bjælker er støbt ind i betondækket og er derfor delvis skjulte. Årsag til revner formodes at være at disse bjælker er delvis tæret. Terrazzobelægninger fremstår med slid og revnedannelser.



08.03 Gulve i lejligheder er bræddegulve.

ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Se også under pkt. 02 kælder

Eksisterende betonreposer reparerer eller udskiftes. Der er behov for særlig planlægning ved udførsel da der ikke er anden adgang til lejlighederne. Eventuelle myndighedsforhold skal afklares før udskiftning/istandsættelse.

Vedligehold samt evt. nødvendige fornyelser af gulve i lejligheder påhviler den enkelte ejer, og er derfor ikke medtaget i denne rapport.

11 VARMEINSTALLATION

- 11.01 Varmecentralerne er beliggende i kælder Grækenlandsvej nr. 112 og Greisvej nr. 37.
Hver varmecentral er bestykket med varmeveksler, varmtvandsbeholder og automatik for regulering af centralvarme temperatur efter udetemperaturen samt regulering af temperaturen på varmt brugsvand.
Centralvarmeanlægget er med sommerlukning.
De 2 sidste varmesæsoner har afkølingen af fjernvarmen været så dårlig, at det har udløst strafafgift, sæson 2019/2020 i alt kr. 13.009,- svarende til 2,43% af varmeregningen, sæson 2020/2021 i alt kr. 29.092,- svarende til 5,01% af varmeregningen.
Se bilag for oversigt over afkøling og strafafgift.
Da der ikke foreligger månedlige aflæsninger af energi og temperaturer er det ikke muligt, at se hvorfor der er så dårlig afkøling.
Ved besigtigelsen blev det konstateret, at fjernvarmereturtemperatur fra varmtvandsbeholderen i varmecentral Greisvej 37 var 62 °C og afkølingen kun 9 °C, hvilket er alt for lidt.
- 11.02 Radiatoranlægget er 1-strengt anlæg fra ejendommens opførelse med hovedfremløb på hanebåndsloft og med radiatorer ved indermur (kakkellovns anlæg).
Radiatorer i stuer er forsynet med termostatventiler, radiatorer i soveværelser er oprindelig med almindelige radiatorventiler, der de fleste steder er udskiftet til termostatventiler.
I enkelte lejligheder er der el-gulvvarme i badeværelser.
- 11.03 Varmerør i kælder og på hanebåndsloft er isoleret med ca. 20-25 mm mineraluld.
- 11.04 Stigstrengene er i kælder og på hanebåndsloft forsynet med afspærringsventiler.



ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Automatik i begge varmecentraler skal eftergås for korrekt indstilling.
Årsagen til den dårlige afkøling skal findes.
Det anbefales at etablere energistyring med månedlige aflæsning af fjernvarmeforbrug, forbrug af varmt vand og temperaturer (udetemperatur, fjernvarme, centralvarme og varmt brugsvands temperaturer).

Varmevekslere skal renses når fjernvarmereturtemperatur er mere end ca. 4-5 °C højere end centralvarmeretur.

Udskiftning af de sidste manuelle radiatorventiler til termostatventiler

Efterisolering af varmerør i kælder og på hanebåndsloft.

Ventiler på loft er de oprindelige, der bør udskiftes til kuglehaner.
I kælder bør ventilerne udskiftes til strengreguleringsventiler f. eks Fabrikat Ta type STAD, ventilerne skal indreguleres, så korrekt balance opnås.

12 AFLØB, FALDSTAMMER

- 12.01 Faldstammer er fælles for køkken og bad.
Faldstammer udskiftes løbende ved tæring og når lejligheder moderniseres.
Der monteres rottespærre på faldstammer i kælder.

13 KLOAK

- 13.01 Ifølge de gamle tegninger er der kloakstik til alle 4 matrikler med 1 m brønd på begge sider af bygningen.

14 VANDINSTALLATION

- 14.01 I varmecentral i bygning 1, Greisvej nr. 37 er varmtvandsbeholder 2.000 l, i varmecentral i bygning 2, Grækenlandsvej 112 er varmtvandsbeholder 3.000 l.
Beholderne virker for store, beholderen bør have en størrelse, så den tømmes ca. 1-2 gange pr. dag, af hensyn til bakterievækst.
- 14.02 Hovedledninger i kælder og på loft er udskiftet til rustfri stål-rør.
Stigstrengene i bevaret i varmforzinkede stål-rør, stigstrengene er placeret fritstående bag køkkenvask eller i badeværelser, stigstrengene er u-isolerede.
Ved udskiftning af stigstrengene anvendes rustfri stål-rør.
Enkelte steder er der monteret rørkasser omkring stigstrengene.
- 14.03 Brugsvandsrør i kælder er isoleret med ca. 20 mm mineraluld, enkelte rør er u-isolerede.
- 14.04 Efter det oplyste er der dårlig fordeling af varmt brugsvand, det skyldes manglende/dårlig indregulering af cirkulationen.
Der er ikke strengreguleringsventiler på cirkulationsstrengene.

ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Ingen arbejder udover almindelig drift.

ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Tagbrønde bør renses hvert år.

ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Hvert år skal varmtvandsbeholdere renses for kalk, anoder skal efterses og evt. udskiftes.

Ved eventuel udskiftning af varmtvandsbeholder bør volumenet være ca. 1.600 l

Ved udskiftning af stigstrengene bør de isoleres, hvis det er muligt.
Stigstrengene i rørkasser skal isoleres.

Efterisolering af brugsvandsrør i kælder.

Montering af termostatiske strengreguleringsventiler på cirkulationsstrengene.

15 GASINSTALLATION

- 15.01 Gasinstallationen er den oprindelige.
Enkelte steder er gasinstallationen nedtaget og der er installeret elkomfur.

16 VENTILATION

- 16.01 Der er naturlig ventilation med aftrækskanaler i køkken og bad. Kanalerne er fra ejendommens opførelse og er udført i betonkanaler, der på hanebåndsloft er tilsluttet med spirorør til tudsten i tagfladen.
Spirorørene er isoleret.
Efter det oplyste er kanalerne ikke rensset i mange år.



17 EL-INSTALLATION

- 17.01 Der er flere fælles ejendomseltavler.
Alle lejligheder har eltavle med HFI eller HPFI relæ
- 17.02 Da adgang til lejligheder sker via trætrapper og uden bitrappengange, anbefales at få etableret brandalarmer i trappeopgangene som er tilsluttet elnettet, samt udskifte pærerne i opgangene til nye opgangslamper.

ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Aftrækskanalerne bør renses ca. hvert 5. år for at sikre ordentlig ventilation.

ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Det påhviler den enkelte ejer at vedligeholde eltavlen i lejligheden og udskifte eventuelt HFI relæ til HPFI-relæ

Det anbefales at der monteres brandalarmer i alle opgange.
Alternativt kan brandalarmer monteres i entreer i de enkelte lejligheder.
Det anbefales at udskifte pærer i opgangene til nye opgangslamper.

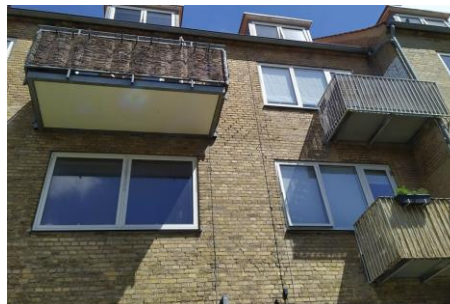
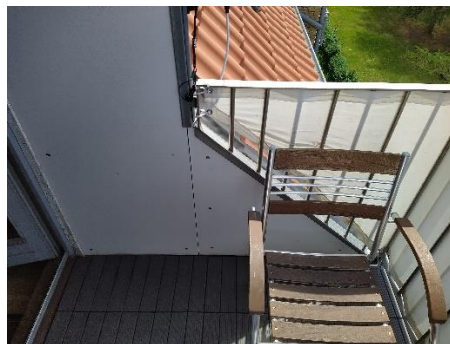
18 ØVRIGE BYGNINGSDELE

18.01 Altaner:
Der er opført altaner i flere omgange ved både ejerforeningen og de enkelte ejere. Årstal nedenfor er vejledende.

Altaner ved tagetage er opført mellem 1998-2021, flugter med tagfoden og er udført med stål værn og brædder og fremstår i god stand.

Ældre altaner opført omkring 1984 er udført med stål værn og altanplader af aluminium lagt på dragere som er monteret i etagedækket. Værn er fastgjort i facaden og støtter af på altanen og fremstår med tæring. Fuger ved altanbunde imod murværk fremstår med slid og defekter.

Nyere altaner opført mellem 2006 og 2018 er udført i galvaniseret stålkonstruktion med hvide aluminiumsplader på undersiden, bunder er udført blandede som stålpladegulve samt bræddegulve. Værn og håndlister er i galvaniseret stål og er monteret på altankonstruktionen. Altanerne fremstår i god stand.



ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Ældre altaner istandsættes.
Værn afslibes og malerbehandles, fuger i murværk ved altanbunde udskiftes, og murværk ved dragere eftergås. Dragere gennemgås for tæring og defekter og malerbehandles om nødvendigt.

19 PRIVATE FRIAREALER

- 19.01 Fælles friarealer består af diverse fælles haver, og færdselsvej med fortove mellem de to bygninger. Det fælles gårdanlæg er generelt i god stand. Dog fremstår asfalterede adgangsveje og fortove slidte med revner og defekter.



ISTANDSÆTTELSESFORSLAG

Asfaltbelægninger bør på sigt istandsættes inkl opretning af fortovskanter mv.

BILAG 1: LANGTIDSBUDGET (10 ÅRSBUDGET)

BILAG 2: OVERSIGT FORBRUG, AFKØLING OG STRAFAFGIFT VED DÅRLIG AFKØLING