

Tilstandsrapport

Ejendommen:

Strandlodsvej 25A-F, 2300 København S



Udført for

E/F Havhuset

Udført af

Omni Bygningsrådgivning

Indholdsfortegnelse

Ejendomsoplysninger	4
Overordnet konklusion	5
Farveforklaring	7
Bygningsdele	8
01. TAG	8
02. KÆLDER / FUNDERING	11
03. FACADER / SOKKEL / ALTANER	13
04. VINDUER	16
05. UDVENDIGE DØRE	18
06. TRAPPER	20
07. PORTE / GENNEMGANGE	22
08. ETAGEADSKILLELSER	23
09. WC/BAD	24

10. KØKKENER	27
11. VARMEANLÆG	28
12. AFLØB	30
13. KLOAK	32
14. VANDINSTALLATION	35
15. GASINSTALLATIONER	38
16. VENTILATION	39
17. EL / SVAGSTRØM	42
18. ØVRIGE BYGNINGSARBEJDER	44
19. PRIVATE FRIAREALER	45
20. BYGGEPLADS	47

Beskrivelse af ejendommen

Fra BBR

Ejendommen er opført i:	2016
Antal lejligheder med køkken:	79
Antal opgange:	6

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	5882 m2
Samlet bygningsareal:	824 m2
Kælderareal:	m2
Tagetage:	m2

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	5919 m2
Samlet erhvervsareal:	0 m2
Antal etager u. kld. og tagetage	12

Overordnet konklusion

27.03.2023



Tag

Ejendommens tag er udført som fladt tag, med tagpap på betonelementer. Taget fremstår i god stand, dog med algebegrøning i flere områder.

Kælder/ fundering

Kælderinder- og ydervægge, samt gulve er alle udført i støbt beton. Kælderen fremstod i god stand og med godt indeklima på besigtigelsesdagen.

Facader/ sokkel/ altaner

Ejendommens murværk er udført med forskellige typer blødstrøgne sten.

Murværk fremstår i overordnet god stand, der kan dog flere steder ses mørke plamager på murværket, som der bør holdes øje med.

I enkelte områder er sokkel ikke pudset helt ned til terræn.

Vinduer

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

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

Udvendige døre

Udvendige døre til opgange er udført som træ/alu døre, og fremstod i god stand. Fuger omkring døre er udført som ilmodbånd, og fremstod i god stand.

Trapper

Ejendommen har 6 trappeopgange, med trapper udført i beton, indgangsrepos udført som fliser og øvrige trin og reposer er udført som terrazzo med stålgelænder.

Hovedtrapper fremstår i god og velholdt stand.

Opgang D har en brandmandselevator, og separat brandsektionering af trappeopgang.

Varmeanlæg

Varmeanlægget er opbygget som et 2-strengt anlæg, med radiatorer i fælles områder og gulvvarme i boliger. På gennemgangen fremstod varmeanlægget overordnet som værende velfungerende, og der oplyses ikke om udfordringer med varmeanlægget.

Afløb

Faldstammer er udført i plastik, og fremstår i god stand.

Vandinstallation

Brugsvandsinstallationer på etager og kælder er udført som rustfri stål med rødgodsfittings, og fremstår i god stand.

Der er individuelle målere på brugsvandet.

Private friarealer

Alt indenfor ejendommens matrikel vedligeholdes af ejendommen, og alt udenfor matrikel vedligeholdes af grundejerforeningen.

● Kritisk

Risiko ved bygningsdelen vurderes meget høj og bygningsdelen er i kritisk stand.

Skader vil udvikles alvorligt eller omkringliggende bygningsdele kan nedslides kraftig, såfremt de anbefalede opgaver ikke udføres som planlagt. Omgående handling er påkrævet, for at fjerne risici for store omkostninger. Restlevetiden er ophørt

● Høj

Risiko ved bygningsdelen vurderes høj og bygningsdelen er i slidt stand.

Såfremt de anbefalede opgaver ikke gennemføres som planlagt, er der risiko for at yderligere skader og slitage opstår og øger risikoen ved bygningsdelen. Intensiv vedligeholdelse frem til udskiftning er kritisk. Årlig tilstandsvurdering er påkrævet. Restlevetiden er begrænset.

● Middel

Risiko ved bygningsdelen vurderes middel og bygningsdelen er i middel stand.

Der skal forventes forhøjede omkostninger og højere risiko ved bygningsdelen over tid, såfremt der ikke foretages grundig vedligeholdelse, samt udskiftning af bygningsdelen, når denne er udtjent. Årlig tilstandsvurdering anbefales. Restlevetiden er rimelig, forudsat en aktiv indsats.

● Lav

Risiko ved bygningsdelen vurderes lav og bygningsdelen er i pæn stand.

Det anbefales at fortsætte den løbende vedligeholdelse af bygningsdelen, hvorved levetiden vil blive optimal på sigt. Udskiftning er ej relevant på nuværende tidspunkt. Tilstandsvurdering hver 2-3 år anbefales. Restlevetiden er god, forudsat løbende vedligeholdelse.

● Ikke betydelig

Der vurderes ikke at være betydelig risiko ved bygningsdelen, som er i perfekt stand.

Der kan dog udføres forbedringer eller udvikling af bygningsdelen, ved at gennemføre de forslåede opgaver i tilstandsrapporten. Tilstandsvurdering hver 2-3 år anbefales. Restlevetiden er god, forudsat løbende vedligeholdelse.

01. TAG

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommens tag er udført som fladt tag, med tagpap på betonelementer.
- Murkrone er udført med zinkinddækning.
- Taget fremstår i god stand, dog med algebegrøning i flere områder. Algebegrøning skader ikke tagpappen, det er blot kosmetisk og kan fjernes med algebehandling hvis dette ønskes.
- Der er adgang til taget via hhv. loftlem og tagkuppel i opgange. Tagkuppel fremstår i god stand
- Ejendommens tagboliger har tagterrasser.
- Ejendommen har solceller på taget.
- Ejendommens nedløb er indvendige, og uden mulighed for inspektion.
- Det var ikke muligt at besigtige tagbrønde på besigtigelsesdagen. Det bør sikres at tagbrønde er fri for blade og andet som kan tilstoppe systemet. Ligeledes bør der undersøges at der bladfang i hvert tagnedløb.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
-------------	-------------------	--------	------	-------------------------	---------------------	---------

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_095230.jpg Tag	27.03.2023	
20230327_095236.jpg Tag	27.03.2023	
20230327_095454.jpg Tagkuppet opgang D	27.03.2023	

02. KÆLDER / FUNDERING

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommen har kælder under opgang B
- Kælder er udført i beton.
- Kælderen fremstår tør og i god stand.
- Bestyrelsen oplyser der har været vandindtrængning omkring rørgennembrydninger i kælderydervæg. Entreprenør er kommet problemet til livs ved at tætnes omkring rørene med skum - Dette bør holdes under opsyn, for at sikre problemet ikke vender tilbage.

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_090419.jpg	27.03.2023	
20230327_090719.jpg	27.03.2023	
20230327_091327.jpg	27.03.2023	

03. FACADER / SOKKEL / ALTANER

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommens murværk er udført med forskellige typer blødstøgne sten.
- Ejendommens murværk fremstår i overordnet god stand.
- Der kan flere steder ses mørke plamager på murværket. Der skal holdes øje med disse, og reageres hvis der begynder at opstå fugtproblemer i boligerne.
- I enkelte områder sokkel ikke pudset helt ned til terræn. Pudslag på sokkel beskytter bygningens sokkel og fundament, og ved manglende pudslag kan vand og fugt derfor trænge ind og forvolde skader. Det anbefales sokkel pudses op så det er dækket helt ned til terræn.
- Der er stål altaner med glas- og stålværn samt trægulv, som fremstår i god stand.
- Trægulv på altaner bør løbende vedligeholdes i form af oliering eller lakering.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
03.1 Oppudsning af sokkel hvor der er ikke er pudslag helt ned til terræn Prisen er et afsætningsbeløb.	Fugtskader	●	F	0/år	10.000	2023

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_094211.jpg	27.03.2023	
20230327_085714.jpg	27.03.2023	
20230327_102010.jpg Område med mørke plamager på murværk (Opgang A)	27.03.2023	

04. VINDUER

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Vinduer og altandøre på udført som 3-lags energivinduer i træ/alu.
- Vinduer er hovedsageligt oprindelige. Det oplyses at flere har udskiftet enkelte vinduer løbende, grundet diverse skader.
- Fuger omkring vinduer er udført som ilmodbånd, og fremstod i god stand. Disse har en levetid på 5-20 år - fugerne forventes ikke at skulle udskiftes indenfor en 10-årig periode, men der bør holdes øje med dem løbende.
- Sålbænke er udført som stål sålbænke.
- Vinduer og altandøre skal løbende smøres og justeres efter behov. Pris hertil medtages ikke i rapporten, da det er den enkelte ejers ansvar.

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_094224.jpg	27.03.2023	
20230327_100959.jpg	27.03.2023	

05. UD VENDIGE DØRE

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Udvendige døre til opgange er udført som træ/alu døre.
- Fuger omkring døre er udført som ilmodbånd, og fremstod i god stand. Disse har en levetid på 5-20 år - fugerne forventes ikke at skulle udskiftes indenfor en 10-årig periode, men der bør holdes øje med dem løbende.
- Udvendige døre fremstod i god stand.
- Udvendige døre bør undergå løbende smøring og justering.
- De udvendige døres tæthed er ikke nærmere eftergået.

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_085846.jpg	27.03.2023	

06. TRAPPER

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommen har 6 trappeopgange.
- Fra hovedtrapper er der adgang fra terræn til lejligheder. I opgang B er der ligeledes adgang til kælder.
- Indgangsrepos i trappeopgange er udført som fliser. Øvrige trin og reposer er udført som terrazzo med stålgelænder.
- Hovedtrapper fremstår i god og velholdt stand.
- Alle opgange har elevator. Disse vedligeholdes gennem serviceaftale.
- Opgang D har en brandmandselevator, og separat brandsektionering af trappeopgang.
- Trappeopgange må ikke bruges til opbevaring, af hensyn til brandsikkerhed og flugtvejsforhold.

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_091419.jpg	27.03.2023	

07. PORTE / GENNEMGANGE

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommen har ingen porte eller gennemgange.

08. ETAGEADSKILLELSER

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Alle etageadskillelser er udført som betondæk.

09. WC/BAD

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Vedligehold / renovering af individuelle badeværelser i boliger påhviler den enkelte ejer og er ikke indeholdt i denne rapport.
- Ejendommen har et fælles badeværelse i kælderen.
- Foreningen oplyser at der er pumpe på afløbet til toilettet i kælderen, som nogle gange forårsager oversvømmelse i brusenichen. Det anbefales at montere en større kværn på afløbet, for at komme problemet til livs.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
09.1 Montering af ny kværn Prisen er et afsætningsbeløb.	Oversvømmelse i bruseniche.	●	F	0/år	10.000	2023

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_091056.jpg	27.03.2023	
20230327_091146.jpg	27.03.2023	
20230327_091129.jpg	27.03.2023	

10. KØKKENER

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

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

11. VARMEANLÆG

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommene er opvarmet ved vandbåren fjernvarme, i form af gulvvarme i alle boliger.
- Varmeanlæg er opbygget som 2-strengt anlæg.
- Der er radiatorer i opgang og kælder.
- Hver bolig har decentral fjernvarmeunit, placeret i teknikskakte.
- Ejendommen har varmecentral placeret i kælderen, som under gennemgangen fremstod velfungerende.
- Der oplyses ikke at være problemer med varmeanlæggene.
- Det vurderes at anlæggene har en restlevetid på +20 år.
- Cirkulationspumper er af nyere dato (2016) og har en forventet levetid på +10 år.
- Foreningen oplyser at ekspansionsbeholder muligvis er for lille til ejendommen. Dette bør undersøges nærmere at, da det er bedst en ekspansionsbeholder er for stor end for lille, for at undgå skader på rør og anlæg.

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_091411.jpg	27.03.2023	
20230327_090244.jpg	27.03.2023	
20230327_090205.jpg	27.03.2023	
20230327_091749.jpg	27.03.2023	

12. AFLØB

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommens faldstammer er udført i plastik.
- Faldstammer kunne besigtiges fra kælder og teknikskakte, og vurderes at være i god stand.
- Det anbefales at ejendommen fastholder at nye faldstammer, sidegrene fra gulvafløb mv. i forbindelse med badeværelsesrenoveringer i fremtiden udføres i samme materiale som nuværende.
- Foreningen spørger ind til om det er ulovligt at der ikke er gulvafløb i kælderen. Det er upraktisk at der ikke er etableret gulvafløb i kælderen, men ikke ulovligt.

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_090827.jpg	27.03.2023	
20230327_091854.jpg	27.03.2023	

13. KLOAK

Inspektion foretaget d.: 11.04.2023

Konklusion

- Det var under gennemgangen ikke muligt at besigtige ejendommens kloaksystem, og derfor ikke muligt at fastlægge dennes tilstand.
- Riste skal jævnligt renses for løvfald, og andet affald, for at undgå tilstopning.
- Det anbefales at få foretaget en TV-inspektion af foreningens kloaknet ca. hvert 10. år, for at klarlægge standen
- Ejendommen har 5 udvendige skakte til skraldesug, hvor der i hver skakt er placeret en pumpebrønd.
- Pumpebrønde bør tilses 2 gange årligt, og renses 1 gang årligt.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKS KL. MOMS	UDFØRES
13.1 Årligt tilsyn og rens af pumpebrønde Prisen er et afsætningsbeløb.	Pumpebrønde bør renses/tilses for at sikre optimal virkning.	●	D	0/år	300.000	2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032
13.2 TV-inspektion Prisen er et afsætningsbeløb.		●	D	0/år	25.000	2025

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_100441.jpg Udvendig skakt	27.03.2023	
20230327_100459.jpg Pumpebrønd	27.03.2023	

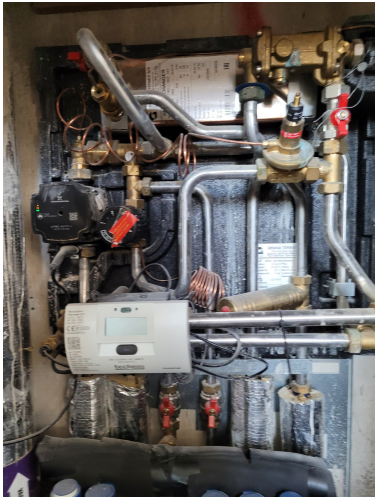
14. VANDINSTALLATION

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommens brugsvandsinstallationer er gennemgået fra kældere og besøgt lejligheder.
- Brugsvandsinstallationer på etager og kældere er udført som rustfri stål med rødgodsfittings.
- Brugsvandsinstallationer er fra ejendommens opførelse (2016), og vurderes at være i god stand med en forventet levetid på +40 år.
- Der er varmtvandsvekslere og bimåler til hver bolig, placeret i teknikskakte.
- Cirkulationspumper er fra 2016, og forventes at have en levetid på omkring +10 år.
- Der er placeret vandalarmer i teknikskakte.
- Ejendommen har blødgøringsanlæg, placeret i kælderen. Foreningen oplyser at de deler denne med naboejendommen.
- Der er udvendig taphane på ejendommens matrikel.
- *Det anbefales at brugsvandsinstallationer i lejligheder og koblingsledninger holdes i samme materiale, da sammensætningen af forskellige metaller kan medføre galvaniske korrosioner, hvilket kan nedsætte rørens levetid betragteligt. Sammensættes metaller anbefales det at der monteres en rødgodsfittings imellem metallerne. Ved pexrør anbefales det ligeledes at der monteres fordeler af rødgodsfittings og støttebøsninger uden messing, men med rødgodsfittings. Det anbefales indskærpet overfor foreningens beboere.*

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
-------------	-------------------	--------	------	-------------------------	---------------------	---------

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_091814.jpg	27.03.2023	
20230327_090229.jpg	27.03.2023	
20230327_090246.jpg	27.03.2023	

15. GASINSTALLATIONER

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommen er ikke tilsluttet gasnettet.

16. VENTILATION

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommen har central ventilationsanlæg, med ventilation i alle rum i boligerne.
- Ventilationsaggregat er placeret på taget.
- Der oplyses ikke om problemer med ventilationsanlægget.
- For at vedligeholde effektiviteten og undgå unødigt energiforbrug, anbefales det at rense ventilationskanaler ca. hver 4-5 år.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKS KL. MOMS	UDFØRES
16.1 Rensning af ventilationskanaler Prisen er et afsætningsbeløb.	Manglende vedligehold forårsager en dårligere sugeevne.	●	D	0/år	100.000	2026, 2031

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_092341.jpg	27.03.2023	
20230327_091447.jpg	27.03.2023	
20230327_091453.jpg	27.03.2023	

17. EL / SVAGSTRØM

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

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

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_090815.jpg	27.03.2023	

18. ØVRIGE BYGNINGSARBEJDER

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

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

19. PRIVATE FRIAREALER

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Ejendommens gård består af græs- og flisebelægning, samt plantekasser og træer.
- Alt indenfor ejendommens matrikel vedligeholdes af ejendommen, og alt udenfor matrikel vedligeholdes af grundejerforeningen.
- Der er etableret terrasser til boligerne i stueetagen.
- Terrasserne bør løbende vedligeholdes i form af oliering eller lakering. De enkelte ejere står selv for dette.
- Der er cykelstativ og skraldeskure på ejendommens matrikel.
- Ejendommen har skraldesug.

REGISTRERING	DATO	FOTO
20230327_100326.jpg	27.03.2023	
20230327_100021.jpg	27.03.2023	

20. BYGGEPLADS

Inspektion foretaget d.: 27.03.2023

Konklusion

- Når der skal udføres større arbejder med flere håndværkere, kan der være behov for at opstille stillads og skurby samt gøre brug af en lift / arbejdsplatform mm.
- Under dette punkt prissættes udgifter til opsætning, leje og drift af byggeplads, stillads, lift mv.
- Det er en stor fordel at samle alle stilladskrævende arbejder og derved minimere udgifterne til stillads og byggepladsomkostninger.