

Tilstandsrapport

Ejendommen:
Oldenborggade 8



Udført af
TOPDAHL Ingeniører og Arkitekter ApS

Farveforklaring	4
------------------------	----------

Bygningsoplysninger - Oldenborggade 10, Bygningsnr. 1	5
--	----------

Bygningsdele

01 . TAG	6
----------	---

02 . KÆLDER / FUNDERING	10
-------------------------	----

03 . FACADER / SOKKEL / ALTANER	12
---------------------------------	----

04 . VINDUER	15
--------------	----

05 . UDVENDIGE DØRE	18
---------------------	----

06 . TRAPPER	20
--------------	----

07 . PORTE / GENNEMGANGE	24
--------------------------	----

08 . ETAGEADSKILLELSER	26
------------------------	----

09 . WC / BAD	28
---------------	----

10 . KØKKENER	30
---------------	----

11 . VARMEANLÆG	32
-----------------	----

12 . AFLØB	36
13 . KLOAK	38
14 . VANDINSTALLATION	40
15 . GASINSTALLATIONER	41
16 . VENTILATION	42
17 . EL / SVAGSTRØM	45
18 . ØVRIGE	47
19 . PRIVATE FRIAREALER	49
VEDLIGEHOLDELSESUDGIFTER 10 ÅR FREM - Oldenborggade 10, Bygningsnr. 1	

● 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.

● 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.

● 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.

● 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.

● Ikke betydelig

Risiko ved at undlade udførelse af opgave er uden negative følgevirkninger 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.

Bygningsoplysninger

Oldenborggade 10, Bygningsnr. 1

Beskrivelse af bygningen

Fra BBR

Bygningen er opført i:	2020
Antal lejligheder med køkken:	54
Antal opgange:	9

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	4826 m2
Samlet bygningsareal:	1270 m2
Kælderareal:	1777 m2
Tagetage:	1270 m2

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	4803 m2
Samlet erhvervsareal:	1698 m2
Antal etager u. kld. og tagetage	6

01. TAG

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Taget er generelt i pæn stand og opgaverne i forbindelse med taget er beskrevet nærmere herunder.

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

Taget blev kun besigtiget fra trappe opgange, da der ikke var adgang til taget.

Det kunne dog konstateres at:

Tagkonstruktionen er udført som en flad tagkonstruktion med henholdsvis tagpap belægning og sedum belægning. Tagpap taget har fald mod indbygget afløb.

Tagfladerne er gennembrudt af ovenlys fra trappeopgangene, taghætter for ventilation og afløb og solceller.

Sternkanter/ inddækninger ved murværk er udført i zink.

Tagbelægningen fremstod generelt i god stand ud fra det der kunne besigtiges. Der var heller ikke oplysninger omkring problemer med vandindtrængen eller syn på lign.

Det anbefales at udføre en årligt visuel kontrol, hvor tagpap og sedum tag efterses for intakthed. Ligeledes bør samtlige gennembrydninger i tagpapbelægningen kontrolleres for intakthed.

Vedr. sedum taget skal det sikres, at afvandingen forløber uhindret, afløb, stenrender, overløb og lignende tilses og renses mindst to gange årligt. Derudover skal det sikres, at inddækningshøjden ikke reduceres grundet et øget vækstlag.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ingen

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.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
01.1 Årligt eftersyn af tag -	-	●	D	Planlagt	45.000	2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033

REGISTRERING	DATO	FOTO
Sedum tage med ovenlys samt diverse installationer.	24.10.2024	
Inddækninger ved murkrone	24.10.2024	
Grønne tage	24.10.2024	

02. KÆLDER / FUNDERING

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Kælderen og kældertrapper er generelt i pæn stand og opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Kælderen vurderes at være tør.

Bygningens fundamenter vurderes at være stabile og uden væsentlige sætningsrevner.

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

Generel beskrivelse

Bygningens kælder er udført som en støbt konstruktion.

Kældergulvet mod jord er støbt i beton.

Branddøre er funktionsdygtige og virker som de skal, der skal løbende holdes øje med at disse ikke bliver holdt åben med f.eks. kiler eller lign.,

Kælderen er indrettet med varmecentral, pulterrum i metal, cykelparkering, parkeringskælder mv.

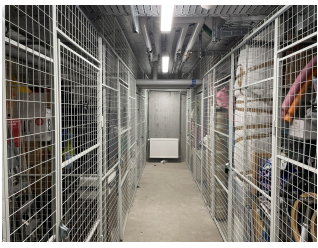
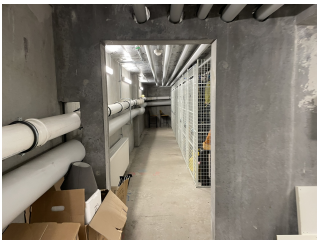
Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ingen

Typiske skader

Typiske skader sker ved ændring af jordbundsforhold, som resulterer i sætningsskader eller ændring af grundvandsniveau, som kan betyde vandtryk på kældergulv. Ændring i f.eks. skillerumsvægge til andet materiale kan have stor betydning for fugtforhold. Ved ændring af skillerum skal foreningen være opmærksom på ventilationen. 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.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Pulterrum i kælder	24.10.2024	
Kælder gange Flere steder ses der opmagasinering af beboer effekter i gangene, det anbefales at holde gangene ryddet.	24.10.2024	
Cykelparkering i kælder	24.10.2024	

03. FACADER / SOKKEL / ALTANER

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Facader, sokkel og altaner er generelt i pæn stand og opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Facader er opført med blankt murværk i flerfarvet mursten, facaderne vurderes at være tørre og uden nogen sætningsrevner eller ødelagte mursten.

Bygningens sokkel vurderes generelt til at være intakt.

Bygningens altaner vurderes at være i god stand.

Ved samlingerne mellem beton elementerne her flere af fugerne sluppet. Dette skal udbedres for at sikre imod vandindtrængen.

For at opretholde en facade i god stand og med god personsikkerhed for både beboere og personer, som opholder sig ved facaderne, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningens facader er opført som blank mur mod gaden og gården.

Sokkel er støbt.

Altaner er udført som stål konstruktion.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ingen

Typiske skader

Typiske skader på facader er oftest revnedannelser(sætningsskader) i murværk eller afskallinger af teglsten. Revnedannelser kan antyde, at bygningen sætter sig, og ved større revner eller flere i samme område, bør det undersøges nærmere. Et stort omfang af revner kan også gøre en grundig renovering nødvendig, for at hindre skadesudvikling. En anden type skade er frostsprængninger, som opstår ved, at der kommer vand ind i facaden, typisk ved revnedannelser eller ved defekte fuger. Disse frostska-der kan forårsage store skader.

Bygningsejeren bør løbende sørge for, at facaden besigtiges i sin helhed årligt, så tilstanden altid er opdateret. Dette kan delvist lade sig gøre fra terræn, men ved større skadesomfang kan det anbefales at benytte en drone, som giver et bedre overblik over tilstanden af facaderne. Ældre altaner kan have kritiske skjulte skader, og derfor anbefales det, at professionelle besigtiger altanerne løbende, og vurdere om destruktive undersøgelser af de bærende konstruktioner er nødvendige.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKS KL.	
					MOMS	
03.1 Udbedring af elastiske fuger ved beton samlinger. -	-	●	D	Planlagt	30.000	2025

REGISTRERING	DATO	FOTO
Den elastiske fuge er sluppet flere steder ved betonsamlingerne.	24.10.2024	
Den elastiske fuge er sluppet flere steder ved betonsamlingerne.	24.10.2024	
Dilatations i murværk.	24.10.2024	
Altaner på facader	24.10.2024	
Facaden fremstår i blankt murværk	24.10.2024	
Den elastiske fuge er sluppet flere steder ved betonsamlingerne.	24.10.2024	

04. VINDUER

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Ejendommens vinduer til boliger er udført i træ/alu med lavenergiglas, fra 2019.

Vindueselementer er forsynet med alu-kapper på udvendig side og er derved beskyttet mod vejrliget, og intervalmæssig malerbehandling er ikke nødvendig.

Vinduer er udført med elastiske fuger mellem karm og murværk.

Ejendommens vinduer fremstår i god stand. Fuger mellem karm og murværk fremstår i god stand.

Generel beskrivelse

Bygningen er forsynet med vinduer på facader og udført træ-alu på gade-/gårdsiden i boliger og alu/alu i trappeopgange.

Sålbænke er udført i naturskifer og fremstår intakte. Fugningen af vinduerne er udført med elastisk fugemasse. Tagvinduer og ovenlys er beskrevet som kompletterende bygningsdele i forbindelse med taget.

Det anbefales at lukkeanordning og beslag smøres med syrefri olie med et interval på 2 år på alle døre til opgange og lign.

Dette kan udføres af driftspersonale.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ingen

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.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKS KL.	
					MOMS	
04.1 Smøring af lukke anordninger og beslag -	-	●	D	Planlagt	50.000	2025, 2027, 2029, 2031, 2033

REGISTRERING	DATO	FOTO
Alu/alu vinduer i trappeopgange	24.10.2024	
Elastiske fuger ved vinduer.	24.10.2024	
Træ/alu vinduer i boliger	24.10.2024	
Skifer sålbænke	24.10.2024	

05. UDVENDIGE DØRE

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Opgangsdøre er henholdsvis udført i alu/alu og altandøre i facader er udført i træ/alu med lav energiglas.

Udvendige døre er forsynet med alu-kapper på udvendig side og er derved beskyttet mod vejrliget, og intervalmæssig malerbehandling er ikke nødvendig.

Udvendige døre fremstår i god stand.

Generelt bør der påregnes løbende vedligehold af låseblik og dørpumper ved smøring og justering hvert 2. år. (Dette er budgetteret under vinduer)

Generel beskrivelse

Bygningen er forsynet med hoveddøre til opgangene på facader udført af alu-alu på gade- og gårdsiden.

Kældertrappedøre er udført i aluminium.

Generelt er adgangen til bygningen styret via nøgler og chip.

Dørtelefon er placeret mod gaden og forsynet med audio/ video signal.

Fugningen af dørene er udført med elastisk fugemasse.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ingen.

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.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Døre til opgange	24.10.2024	
Døre i kælder	24.10.2024	

06. TRAPPER

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Bygningens hovedtrapper er generelt i pæn stand.

Dørene ind til lejlighederne er i pæn stand.

Bygningen er forsynet med elevatorer, som generelt er i pæn stand og opgaverne for både trappeopgange og elevatorer i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Indgangsreposerne i stueetagen er generelt i pæn stand.

For at opretholde en bygning i god stand og med en god oplevelse, når man går ind i opgangene, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Ejendommen indeholder 7 hovedtrapper for adgang til boliger.

Hovedtrapper er udført i beton.

Vægge fremstår med malerbehandlet overflade.

Trappeværn/balustre er udført i malet stål.

Udvendige kældertrapper er udført i rå betonelementer.

Trappeopgange og udvendige trapper fremstår i god stand.

Elevatorerne er udført som indbygget elevatorer. Elevatoren er tovbåren med kontravægt/tovhydraulisk/hydraulisk. Elevatoren har stop på samtlige etager.

Det anbefales at udføre malerbehandling af ejendommens hovedtrapper ca. hvert 10. år, da man ikke kan undgå slitage på overflader over årene. Dette er dog op til foreningens ønske om hvor præsentabel opgangene skal se ud.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ingen

Typiske skader

Typiske skader på trapper er dårlig stand af linoleum 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. Elevatorer bliver typisk serviceret korrekt, men rettidig vedligeholdelse af sliddele kan modvirke store og uforudsete omkostninger. 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 ubelejlige.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
06.1 Maling af 7 stk. hovedtrappe opgange -	-	●	D	Planlagt	450.000	2030

REGISTRERING	DATO	FOTO
Udvendig trappe	24.10.2024	
Elevator i opgang.	24.10.2024	
Udvendig trappe til kælder	24.10.2024	
Flere steder ses der skader på vægge i form af ridser og lign.	24.10.2024	
Gulvbelægning i trappe samt opvarmningskilde.	24.10.2024	

07. PORTE / GENNEMGANGE

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Ejendommen er forsynet med gennemgange til gårdarealer samt port til parkeringskælder.

Vægge er udført i blankt murværk.

Lofter i gennemgang er udført i pladebeklædning.

Gangareal er udført med belægning/sten.

Gennemgang fremstår i god stand uden skader.

Der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i denne 10- års plan.

For at opretholde en bygning i god stand og en god oplevelse når man benytter porten og gennemgangen, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes

Generel beskrivelse

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ingen.

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.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Port til parkeringskælder.	24.10.2024	
Gennemgang i ejendom.	24.10.2024	

08. ETAGEADSKILLELSER

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Etageadskillelser er udført i beton.

Etageadskillelser vurderes at være i god stand.

I kælderen er etagedækket isoleret med isolering fra Saint-Gobain.

For at opretholde en bygning i god stand og i særdeleshed optimerer støjforholdene mellem boligerne, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ingen.

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.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Isoleret etageadskillelse i kælder.	24.10.2024	 A photograph showing two large, rectangular packages of Isover insulation material. The packages are wrapped in a light-colored, textured material with the 'ISOVER' brand name printed in black. The packages are stacked or placed side-by-side, and a bright light source is visible, creating a strong glare on the surface of the insulation.

09. WC / BAD

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Konklusion

Ved inspektionen er der besigtiget 1 af bygningens wc/badeværelser lejlighed nr. 18 st. th. Generelt er disse i pæn stand. Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang. Det forventes dog at øvrige WC/bad er af samme standard da de er af nyere dato.

For at opretholde en bygning i god stand og i særdeleshed sikre, at der ikke opstår fugt- og rådeskader, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

- De inspicerede badeværelser er udført som traditionelle tunge badeværelser med fliser og klinker.
- Ventilation fra badeværelserne er mekanisk.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Der er ikke observeret nogen fejl eller skader.

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.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Badeværelse.	24.10.2024	
Ventilation i badeværelse.	24.10.2024	

10. KØKKENER

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Ved inspektion er der besigtiget 1 af bygningens køkkener nr. 18 st. th. Generelt er disse i pæn. Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang. Det forventes dog at øvrige køkkener er af samme standard da de er af nyere dato.

For at opretholde en bygning i god stand og i særdeleshed sikre, at der ikke opstår fugt- og rådskaader, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

- Der er monteret emhætte over komfur med luftindtag i facade.
- Ventilation fra køkkenerne er mekanisk.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Der er ikke observeret nogen fejl eller skader.

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.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Køkken i bolig.	24.10.2024	

11. VARMEANLÆG

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Ejendommen er forsynet med en fjernevarmecentral.

Centralvarmeanlægget er forsynet med vejrkompensatoranlæg og automatik.

Centralvarmeanlægget er udført som indirekte anlæg med isoleret veksler.

Cirkulationspumpe for centralvarme er en elektronisk styret pumpe, fabrikat Grundfos MAGNA 3.

Det varme brugsvand produceres i 1 stk. isoleret brugsvandsvekslere, som er placeret i varmecentralen.

Det varme brugsvand cirkuleres rundt i ejendommen ved hjælp af 1 stk. cirkulationspumpe, fabrikat Grundfos.

Varmecentralen og centralvarmeanlægget vurderes til at være i god stand.

Røranlæg for centralvarme er udført som 2-strengs anlæg.

Fordelingsledninger og centralvarmestrenge er udført i galvaniseret pressrør system.

Radiatorer er forsynet med termostatventiler.

Radiatorerne er placeret i kælder, trappeopgange og lejlighederne.

Der er vandbåret gulvvarme i badeværelser.

Det anbefales at udføre et årligt serviceeftersyn på varmecentralen, hvor kontrol af vejrkompensator, motorventiler, pumper, ekspansionsbeholder og sikkerhedsventiler indgår.

Fjernvarmeveksler for varmt brugsvands afsyres generelt hvert år.

Fjernvarmeveksler for centralvarme afsyres generelt hvert 3.-4 år.

Varmecentralen forsyner også Blok A (Meklenborggade 9-11)

Nødvendige forestående arbejder

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

1. Årlig servicering

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Ventiler kan sætte sig fast eller blive utætte.

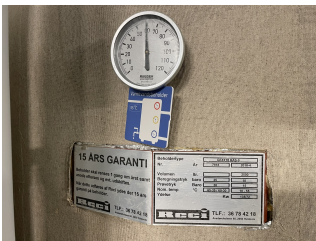
Styringer kan blive upræcise, hvilket kan føre til merforbrug, dårlig afkøling eller nedsat komfort.

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.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
11.1 Årligt service eftersyn -	-	●	D	Planlagt	45.000	2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033

REGISTRERING	DATO	FOTO
Varmtvandsbeholder.	24.10.2024	
Varmecentral anlæg.	24.10.2024	
Brandlukning omkring rør i væg.	24.10.2024	
Ekspansionsbeholder.	24.10.2024	

12. AFLØB

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Vandretliggende afløb og faldstammer er udført i Wavin SiTech+ afløbssystem.

Afløbsrør er et plasticsystemrør, produceret af mineralforstærket polypropylen.

Det vurderes at afløbsinstallationer er i god stand.

Rensning af vandlåse henhører under almindelig drift.

Nødvendige forestående arbejder

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

1. Ingen

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.

REGISTRERING	DATO	FOTO
IMG_2752.JPEG	24.10.2024	

13. KLOAK

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Der er ikke oplyst om nogen problemer med kloakinstallationen.

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.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Kloak samt riste.	24.10.2024	
Kloak dæksel i gård.	24.10.2024	
Kloak dæksel samt rist i gården.	24.10.2024	

14. VANDINSTALLATION

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik samt varmt brugsvand med cirkulation fra brugsvandsvekslere i varmecentralen.

Ejendommen er forsynet med trykforøger anlæg, fabrikat Grundfos.

Vandforbrug i ejendommen afregnes efter vandforsynings hovedmåler på koldtvandsstik.

Boliger er forsynet med individuelle vandmålere.

Hoved-og fordelingsledninger for koldt og varmt brugsvand er installeret i kældere.

Lodrette stigestrenger er tilsluttet forsyningsledninger i kældere. Afgreninger på stigestrenger forsyner, via fordelings-og koblingsledninger, tapsteder i køkkener og baderum.

Vandinstallationer er udført i rustfrit stål.

Det vurderes at vandinstallationer er i god stand.

Nødvendige forestående arbejder

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

1. Ingen

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.

15. GASINSTALLATIONER

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Konklusion

Der er ikke indlagt gas i ejendommen.

16. VENTILATION

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Vurdering

Det anbefales at rense ejendommens ventilationskanaler hvert 10. år. Derudover anbefales det at ejendommens ventilationsanlæg årligt serviceres.

Det anbefales at ejendommens ventilationsanlæg årligt serviceres.

Generel beskrivelse og observationer

Hver bolig ventileres med decentralt placerede ventilationsanlæg. Ventilationsanlæggene er placeret i hver enkelt bolig. Ventilationsanlæg forsynes med varmegenvinding i en modstrømsveksler og en forvarmeplade til frostsikring af varmeveksleren

Boligventilation udføres med decentrale ventilationsanlæg til hver enkelt bolig. Luftindtag sker fra facade og afkast over tag.

Nødvendige forestående arbejder

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

1. Ingen

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Revner i kanalerne øger risikoen for utætheder og spredning af os og fugt. Årligt eftersyn af udsugningsventilatorer/ventilationsaggregater.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	STATUS	PRIS	UDFØRES
					EKS KL. MOMS	
16.1 Servicering af ventilation. -	-	●	D	Planlagt	45.000	2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033
16.2 Rensning af ventilations kanaler. -	-	●	D	Planlagt	50.000	2030

REGISTRERING	DATO	FOTO
Ventilations riste i facaden	24.10.2024	
Ventilation i bolig.	24.10.2024	
IMG_2805.JPEG	24.10.2024	

17. EL / SVAGSTRØM

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Ejendommens elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer (230-400 V) og svagstrømsinstallationer herunder dørtelefonanlæg, tv-kabler, telefonikabling m.v.

1. Der er ikke oplyst om problemer med de elektriske installationer.

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

REGISTRERING	DATO	FOTO
El skab i varmecentral	24.10.2024	
Udendørs belysning	24.10.2024	
Installationer i bolig skakt.	24.10.2024	

18. ØVRIGE

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Konklusion

Pulterrum er placeret i kælderplan.

Pulterrum fremstår i god stand.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

1. Ingen.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Pulterrum i kælder	24.10.2024	

19. PRIVATE FRIAREALER

Inspektion foretaget d.: 24.10.2024

Inspektionsbeskrivelse

Konklusion

Belægning på gangarealer er udført i belægnings sten.

Belægning ved parkeringsareal er udført i asfalt.

Udenoms arealer fremstår i god stand.

1. Løbende vedligeholdelse af grønne arealer og rensning af belægninger må forventes (ikke medtaget i budgettal)

REGISTRERING	DATO	FOTO
Legeplads i gården.	24.10.2024	
Højbede og bænke.	24.10.2024	
Nedgang til parkeringskælder.	24.10.2024	
Skralde sortering i mellem blok A og B	24.10.2024	

VEDLIGEHOELDESESUDGIFTER 10 ÅR FREM

ÅR	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Sum af vedligeholdelse i alt	0	55.000	15.000	25.000	15.000	25.000	515.000	25.000	15.000	25.000
Uforudsete omkostninger	0	5.500	1.500	2.500	1.500	2.500	51.500	2.500	1.500	2.500
Afsat til rådgiverhonorar	0	8.470	2.310	3.850	2.310	3.850	79.310	3.850	2.310	3.850
Afsat til administration	0	2.759	752	1.254	752	1.254	25.832	1.254	752	1.254
Total inkl. alt	0	71.729	19.562	32.604	19.562	32.604	671.642	32.604	19.562	32.604
25% moms	0	17.932	4.891	8.151	4.891	8.151	167.911	8.151	4.891	8.151
Sum i alt inkl. moms	0	89.661	24.453	40.755	24.453	40.755	839.553	40.755	24.453	40.755