



Tilstandsrapport

AB Hvidovrevej 279

Udarbejdet af Daniel Friis

T: 42 37 89 33

M: daniel@danielfriis.dk

AB Hvidovrevej 279
Hvidovrevej 279
2650 Hvidovre

10-03-2026
Sagsnummer: 402025

Indholdsfortegnelse

Om denne rapport	3
Konklusion	4
Skadesoversigt	5
1. Tag	6
2. Kælder	16
3. Facader	20
4. Vinduer	24
5. Døre	28
6. Trapper og trapperum	33
7. Toilet og bad	36
8. Køkken	38
9. Varmeanlæg	40
10. Afløbsinstallationer	42
11. Kloak	44
12. Vandinstallation	46
13. Ventilation	48
14. EL/Svagstrøm	50
15. Private friarealer	52
Byggesagsomkostninger	54
Det videre forløb	54
Byggeteknisk rådgivning	54
Gratis rådgivning	55
10-årig vedligeholdelsesplan	55

Bilag:

10-års-plan, drift og vedligehold

Om denne rapport

Denne tilstandsrapport er lavet med udgangspunkt i vores besigtigelse af jeres ejendom, og beskriver med ord og billeder jeres ejendoms stand, og fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Rapporten afsluttes med en 10-årig vedligeholdelsesplan, der opsummerer de anslåede udgifter til at vedligeholde jeres ejendom.

Selve tilstandsrapporten er opdelt i hovedafsnit med evt. underafsnit.

Afsnittene er fordelt på bygningsdele for hele ejendommen. I hvert afsnit gives en karakter 1-5, der indikerer hvor kritisk vi vurderer bygningsdelens stand. 1 er god stand og 5 er kritisk stand.

De oplyste priser i rapporten er anslåede udgifter, uden moms og rådgiverhonorar.

Rapporten giver jer et bedre overblik over ejendommens nuværende stand, og de forventede udgifter til almindelig vedligeholdelse og renovering de næste 10 år.

Vi anbefaler at I opdaterer jeres vedligeholdelsesplan minimum hvert 10. år, for at være på forkant med ejendommens stand og udgifter til drift.



Giver rapporten anledning
til spørgsmål?

I er altid velkomne til at kontakte os
på 42 37 89 33 eller
daniel@danielfriis

Konklusion

Der er gennem ejendommens levetid vedligeholdt og udskiftet, løbende på ejendommens forskellige overflader og bygningsdele. Samtidigt er der af flere omgange bygget til og bygget om.

På nuværende tidspunkt er det særligt jeres vandinstallationer, facaderne (forhuset), kvistvinduer (forhuset), skorstene og inddækninger, der har et større vedligeholdelsesefterslæb. Der ses dog også bygningsdele som er i god stand, men som udgør en risiko for brand og brandspredning (fastholdte åbne branddøre i kælderen i baghuset) og vandskader (vandør med tæninger i baghuset).

Taget er udskiftet i nyere tid, men der ses huller i belægningen, som skal eftergås for at sikre et tæt tag.

Jeres skorstene er slidte og nedbrudte - særligt den i baghuset. Der er ikke etableret inddækninger mellem skorstene og tagbelægning, og der ses huller og utæthed mellem tag og skorstene.

Vinduerne i facaderne er generelt i god stand, men vinduer bør maleristandsættes snarest, hvis man ønsker at beskytte dem mod nedbrud, og beholde dem i mange år endnu.

Kælderen i forhuset ses med tegn på fugtproblemer i mellemgangen, og det hænger måske sammen med væggene er malet med en platholdig maling.

Vandrør og faldstammer er udskiftet i 2006, men desværre ses der i baghuset flere tegn på tærringer og nedbrud, med risiko for vandskader. I første omgang bør alle synlige skader udbedres, og efterfølgende holdes løbende øje med tegn på nye nedbrud.

Igangsætning af vedligeholdelsesarbejderne rettidigt kan have stor betydning for ejendommens økonomi, idet der i nogen tilfælde kan opstå større skader på bygningen, hvis ikke der sættes ind. Herunder risiko for fugt og rådskeader, samt vandskader ved brud på rør. I andre tilfælde kan der være tale om energimæssige forbedringer, som fx udskiftninger eller fornyelse af vinduer, døre og tag, eller komfortmæssige forbedringer, som fx efterisolering af gavle og facader.

I det følgende er der i detaljer gennemgået de forskellige dele af ejendommen, og en vurdering af deres respektive aktuelle tilstand og omkostningerne ved at udbedre de givne forhold, til nye og i flere tilfælde også mere hensigtsmæssige installationer.

Sidst i rapporten er der en økonomisk oversigt, der angiver rækkefølgen af vores anbefalinger, i den rækkefølge som vi vurderer, er hensigtsmæssig over de kommende år. Vi er klar over at det sikkert ikke lader sig gøre at gøre alle anbefalingerne på én gang, og derfor har vi prøvet at fordele udgifterne så vidt muligt, med skelen til økonomi og den aktuelle bygningsdels tilstand.



Skadesoversigt

Bygningsdel		Karakter (sorteret efter mest kritiske)
01.2	Inddækninger	5
01.3	Taghætter og gennemføringer	5
01.8	Tagrender og nedløbsrør	5
04.1	Kvistvinduer	5
05.3	Andre døre	5
01.4	Skorstene	4
03.0	Facader	4
05.0	Dør til hovedtrappe	4
05.4	Fuger omkring døre	4
11.0	Kloak	4
12.0	Vandinstallation	4
14.0	EL/svagstrøm	4
01.0	Tagbelægning	3
01.6	Undertag	3
01.7	Spær og træbeklædning	3
02.0	Kældervægge og fundering	3
02.1	Kældergulve/terrændæk	3
03.1	Sokkel	3
03.2	Sålbænke	3
04.0	Vinduer i facaden	3
04.3	Vinduesfuger	3
05.2	Udvendige kælderdøre	3
06.1	Andre trapper	3
01.1	Rygninger og grater	2
01.5	Kviste	2
03.3	Altaner og tagterrasser	2
06.0	Hovedtrappe	2
15.0	Private friarealer	2
02.2	Kælderlofter	1
04.2	Kældervinduer	1
05.1	Lejlighedsdøre	1
09.0	Varmeanlæg	1
10.0	Afløbsinstallation	1
07.0	Toilet og bad	-
08.0	Køkken	-
13.0	Ventilation	-

1. Tag

Dette afsnit omhandler taget og dets overordnede tilstand med fokus på vigtige komponenter, herunder tagbelægningen, rygninger og grater, skotrender, inddækninger samt taghætter og gennemføringer.

Vi vil også vurdere brandkamme, skorstene, evt. kviste, tagvinduer og undertagets tilstand.

Endvidere vil spær, tagrender og nedløbsrør blive gennemgået for at sikre, at hele tagkonstruktionen er i forsvarlig stand, og at der ikke er tegn på skader eller behov for vedligeholdelse.

Afsnittet vil tage højde for eventuelle synlige tegn på slitage, utætheder eller mangler, som kan påvirke bygningens sikkerhed og energimæssige effektivitet.

Vi vil desuden kigge nærmere på, om alle gennemføringer og inddækninger er korrekt udført, og om tagvindueres inddækning og tæthed lever op til gældende standarder. Formålet med denne inspektion er at sikre, at taget fortsat opfylder sine funktioner i forhold til både beskyttelse og holdbarhed

1.0 Tagbelægning

Beskrivelse:

Tagkonstruktionen udgør bygningens primære vejrbeskyttelse. Jeres tagkonstruktion er opbygget som et "saddeltag" på baghuset. Forhuset har valmet tag, som kendes ved de skrå tagflader mod alle sider.

Tagene er belagt med tagsten i tegl, som ved korrekt udførelse har en forventet teknisk levetid på ca. 60-80 år.

Jf. jeres oplysninger og byggesagsarkiv, er tagbelægningen udskiftet i ca. 2005.

Tilstand:

Tagbelægningen vurderes samlet set at fremstå i en stand over middel, hvilket er forventeligt for en tagbelægning med en alder på ca. 20 år. Der er dog forhold som giver anledning til bekymring, og som trækker den samlede vurdering ned.

På forhuset ses via dronebilleder enkelte forhold som bør undersøges nærmere. På den østvendte tagflade ses omkring 6 tagsten, som enten har afslag eller er oplagt forkert. Flere af disse sten er ikke ført tilstrækkeligt op under gratstenene, hvilket kan medføre risiko for vandindtrængning og dermed potentielle fugtskader i tagkonstruktionen over tid.

Derudover fremstår tagfladerne på for- og baghus generelt uden synlige revner eller større brud på tagstenene.

På baghuset ses nogle ujævnheder hen over tagfladen, hvilket formentlig skyldes manglende eller utilstrækkelig opretning af spærkonstruktionen i forbindelse med oplægning af det nuværende tag. Enkelte steder ses at tagsten gaber i samlingerne, hvilket kan give risiko for mindre indblæsning af sne og regn under ekstreme vejrpåvirkninger.

På nordvendt tagflade ses alge- og mosvækst. Denne vækst vurderes på nuværende tidspunkt ikke at have væsentlig betydning for tagets funktion eller levetid, men er et almindeligt forekommende forhold på skyggefulde tagflader.

Baghuset er udført med sternbrædder og vindskeder i malet træ. Malingen ses nogen steder tyndslidt, hvormed træet ikke længere er beskyttet mod vind og vejr.

Samlet vurderes tagbelægningen fortsat at have en betydelig restlevetid, forudsat at mindre fejl udbedres løbende.

Tiltag:

De observerede afslag eller fejlplacerede tagsten på forhuset skal undersøges nærmere og udbedres for at sikre korrekt tæthed omkring grat og tagflader. Arbejdet vurderes at kunne udføres fra lift.

I forbindelse med eventuelle lift- eller stilladskrævende arbejder anbefales det, at tagbelægningen generelt gennemgås for mindre fejl/nedbrud:

- tagsten som ligger skævt eller gaber, skubbes korrekt på plads
- eventuelle defekte eller beskadigede tagsten udskiftes
- mindre justeringer i tagfladerne udføres, hvor dette er muligt
- Sternbrædder og vindskeder males

Karakter/vurdering: 3

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ Udbedring af tagsten langs grat, med afslag (forhuset) (afsat beløb)	0-3 år	Kr. 10.000
▪ Generel eftergang af tagene for små fejl/nedbrud (forhus og baghus) (afsat beløb)	0-3 år	Kr. 15.000
▪ Stillads eller liftleje til udførelse af de nævnte opgaver	0-3 år	Kr. 30.000



1.1 Rygninger og grater

Beskrivelse:

Rygninger og grater er samlingen og overgangen imellem to tagflader. Rygninger og grater ses udført som ventileret rygning med tagsten (rygningssten) og rygningsbånd.

Ventilerede rygninger er en almindelig løsning ved nyere eller omlagte tegltage, idet rygningsbåndet tillader luftcirkulation i tagkonstruktionen, hvilket reducerer risikoen for fugtopbygning og kondens i tagrummet.

Tilstand:

På forhuset ses enkelte steder løst rygningsbånd, som ikke ligger korrekt til mod tagfladen. Dette kan over tid give risiko for indtrængning af nedbør eller snefygning under rygningsstenene.

På baghuset ses tilsvarende forhold, hvor rygningsbånd enkelte steder har løsnet sig fra tagfladen. Forholdet vurderes på nuværende tidspunkt ikke at have medført synlige skader, men kan på sigt øge risikoen for mindre utætheder.

Selve rygnings- og gratstenene fremstår generelt uden synlige skader, revner eller forskydninger, og der er ikke observeret brud eller større nedbrydning i selve stenene. Samlet vurderes rygninger og grater derfor at være i stand over middel, som følge af de observerede forhold med løsnet rygningsbånd.

Tiltag:

Det anbefales, at rygningsbåndene gennemgås og trykkes korrekt på plads, så der sikres tæt tilslutning mellem rygningsbånd og tagsten.

På nuværende tidspunkt vurderes taget fortsat at være tæt, men hvis rygningsbåndene ikke eftergås, kan der på længere sigt opstå utætheder i rygningen.

Arbejdet kan med fordel udføres i forbindelse med andre lift- eller stilladskrævende arbejder på taget, hvor en samlet gennemgang af rygninger og grat kan foretages.



Karakter/vurdering: 2

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ Eftergang af rygningsbånd (afsat beløb)	0-3 år	Kr. 5.000
▪ Stillads eller liftleje til udførelse af de nævnte opgaver (1 dags leje)	0-3 år	Kr. 10.000

1.2 Inddækninger

Beskrivelse:

Inddækninger bruges fx ved samlinger mellem en tagflade og vægge, omkring gennemføringer i tag, som fx skorstene og ovenlysvinduer. Inddækningen skal hindre indtrængning af vand, og sikre en tæt overgang mellem to bygningsdele.

Tilstand:

Inddækninger omkring skorstene på både forhus og baghus vurderes at være i dårlig stand.

Ved begge skorstene ses manglende eller utilstrækkelige inddækninger i overgangen mellem skorsten og tagflade.

På baghuset er forholdet særligt kritisk, hvor der ses et decideret hulrum bag tagstenene ved skorstenen, hvilket giver en betydelig risiko for vandindtrængning under tagbelægningen.

Hvis forholdet ikke udbedres, kan der opstå fugtskader i undertag, lægter og den bagvedliggende tagkonstruktion, hvilket over tid kan føre til nedbrydning af træværk og behov for mere omfattende reparationer.

Forholdet vurderes derfor at udgøre en kritisk svaghed i tagets tæthed.

Tiltag:

Der skal snarest etableres korrekte inddækninger omkring begge skorstene, således at overgangen mellem skorsten og tagbelægning udføres tæt og i henhold til gældende håndværksmæssige principper.

Inddækninger bør udføres i et egnet materiale (typisk zink eller bly) og integreres korrekt i tagbelægningen, så regnvand ledes sikkert væk fra samlingen.

Arbejdet vurderes mest hensigtsmæssigt udført fra stillads, hvilket samtidig vil give mulighed for at kontrollere de omkringliggende tagsten og samlinger.



Karakter/vurdering: 5

Opgave:

- Etablering af inddækninger omkring 2 stk. skorstene i baghus og forhus
- Stillads eller lift til arbejdet

Hvornår:

0-3 år

0-3 år

Økonomi:

Kr. 15.000

Kr. 20.000

1.3 Taghætter og gennemføringer

Beskrivelse:

Taghætter og gennemføringer er fx ventilationshætter, faldstammeudluftninger, antenner mv. På jeres ejendom er de forskellige gennemføringer udført i zink.

Tilstand:

På baghuset ses at én faldstammeudluftning der mangler top/låg, hvilket betyder, at hættens ikke er tilstrækkeligt beskyttet mod nedbør. Dette kan medføre direkte vandindtrængning bag om røret og ind på taget, hvilket i værste fald give fugtproblemer og skader i bagvedliggende konstruktioner.

Derudover ses flere taghætter på baghuset, som står skævt. Disse vurderes primært at have kosmetisk betydning, og der er ikke observeret tegn på utætheder omkring disse gennemføringer.

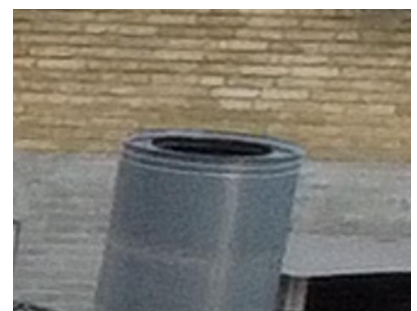
På forhuset ses på det flade tag en ventilationshætte, hvor toppen/låget formentligt mangler. Dette giver risiko for, at regnvand kan trænge direkte ned i ventilationssystemet.

Samlet vurderes tilstanden som over middel, men de manglende låg/toppe trækker vurderingen ned.

Tiltag:

Faldstammeudluftningen på baghuset samt ventilationshætten på forhuset skal straks eftergås og udbedres ved montering af korrekt låg/top, så gennemføringerne igen er beskyttet mod nedbør.

De skæve ventilationshætter på baghuset vurderes primært at have kosmetisk betydning. Disse kan eventuelt forsøges rettet op i forbindelse med andre stillads- eller liftkrævende arbejder på taget, hvis det vurderes hensigtsmæssigt.



Karakter/vurdering: 5

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ Udbedring af 1 stk. faldstammeudluftning i baghus	0-3 år	Kr. 2.500
▪ Udbedring af 1 stk. ventilationshætte på fladt tag i forhus	0-3 år	Kr. 2.500
▪ Generel eftergang og justering af skæve taghætter i baghuset (afsat beløb)	0-3 år	Kr. 5.000
▪ Stillads eller lift til opgaven	0-3 år	Kr. 20.000

1.4 Skorstene

Beskrivelse:

Ejendommen har i alt 2 skorstene - en på hver ejendom. Skorstene fungerer som aftrækslementer formentlig til jeres varmecentral. Gamle skorstene som ikke varmes tilstrækkeligt op vha. varmen fra brændeovne i lejligheder, er meget udsatte over for fugt, særligt hvor murværk og fuger er nedslidte.

Tilstand:

På forhuset ses én skorsten opført i murværk og afsluttet med puds. Skorstenen fremstår generelt med intakt puds uden større revner eller afskalninger. På de lodrette flader ses dog en del mos- og algevækst, hvilket formentlig skyldes, at skorstenen mangler en afdækningssten på toppen. Uden afdækning vil skorstenen i højere grad blive opfugtet af nedbør.

På baghuset ses én skorsten opført i blankt murværk. Her fremstår skorstenen med porøse og stedvist mangelfulde fuger, hvilket indikerer begyndende nedbrydning af fugerne. Derudover ses mørtelpuden mellem skorsten og tagsten at være mangelfuld, hvilket kan give risiko for mindre utætheder i overgangen mellem skorsten og tagflade.

Samlet vurderes skorstenen på forhuset at være i middel stand, mens skorstenen på baghuset vurderes at være i ringere stand, som og kræver vedligeholdelse.

Tiltag:

På forhuset etableres en afdækningssten på toppen af skorstenen, så murværket beskyttes mod direkte nedbør og unødigt opfugtning. Samtidig kan mos og algevækst afrenses, primært af kosmetiske årsager.

På baghuset anbefales en generel istandsættelse af skorstenen, hvor:

- eksisterende fuger kradses ud og omfuges
- løse eller mangelfulde mørtelpuder mellem tagsten og skorsten eftergås og udfyldes efter behov

I forbindelse med arbejdet henvises desuden til afsnittet "Inddækninger", hvor der er konstateret forhold omkring skorstenene, som også bør udbedres for at sikre korrekt tæthed i tagkonstruktionen.

Det vurderes at en istandsættelse af skorstenen skal udføres fra stillads.



Karakter/vurdering: 4

Opgave:

	Hvornår:	Økonomi:
▪ Renovering af 1 skorsten i baghuset	0-3 år	Kr. 15.000
▪ Etablering af afdækningssten på 1 skorsten i forhuset, samt afrensning af alger og mos	0-3 år	Kr. 8.000
▪ Stillads eller lift til opgaven	0-3 år	Kr. 40.000

1.5 Kviste

Beskrivelse:

Der er etableret kviste i tagene i forhus og baghus. I baghus er kviste beklædt med zink på sider (flunker), og malet træ på fronten. Vindskeder er udført i malet træ. Taget er belagt med tagsten.

På baghuset er kviste overordnet beklædt med zink på sider, tag og front. Der er monteret en eternitplade over vinduerne. Der er sternbrædder i malet træ.

Tilstand:

Samlet vurderes kviste at være i stand over middel, dog med enkelte vedligeholdelsesbehov.

På baghuset ses kviste med malede træflader på fronten. Her ses afskalning af maling, og træværket fremstår stedvist let opfugtet. Dette indikerer begyndende nedbrydning af overfladebehandlingen.

Kvistens sider er beklædt med zink, og kvisttagene er belagt med tagsten. Både zinkbeklædning og tagsten fremstår uden synlige skader eller nedbrud og vurderes generelt at være i god stand.

På forhuset er kviste overvejende beklædt med zink. Over vinduerne ses et mindre spejl - formentligt i eternit, samt sternbrædder i malet træ. Fra afstand vurderes sternbrædder enkelte steder at være let nedbrudt, hvilket typisk skyldes manglende malermæssig beskyttelse af træværket.

Selve spejlene fremstår i god stand uden tegn på nedbrydning.

Zinkbeklædningen fremstår ligeledes i stand over middel, dog med enkelte mindre knubs og buler, som vurderes at være af kosmetisk karakter og uden betydning for konstruktionens funktion.

Tiltag:

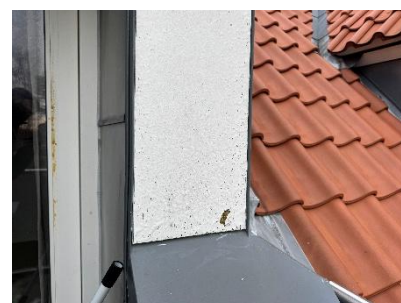
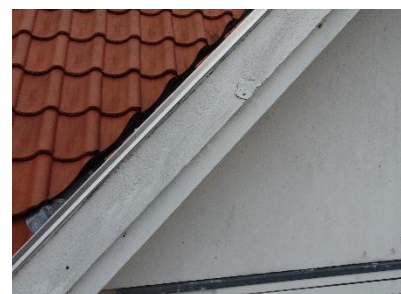
Det anbefales, at træværket på kvistene i baghuset malerbehandles, så yderligere nedbrydning af træet forhindres. I forbindelse med arbejdet må det forventes, at enkelte trædele kan være så nedbrudte, at de kræver udskiftning, før ny malerbehandling kan udføres.

Der afsættes midler til maleristandsættelse samt punktvis udskiftning af træværk.

På forhuset anbefales det, at malede træbrædder ved stern renoveres og overfladebehandles, så konstruktionen fortsat beskyttes mod vejrpåvirkning.

Arbejdet vurderes at kunne udføres fra lift, hvilket normalt vil være mere økonomisk fordelagtigt end stillads.

Arbejdet kan med fordel koordineres med andre lift- eller stilladskrævende arbejder på taget, så samlede omkostninger reduceres.



Karakter/vurdering: 2

Opgave:

- Maling af træværk på kviste i baghuset, inkl. punktvis udskiftning af nedbrudt træværk
- Maling af træværk på kviste i forhuset
- Stillads eller lift til opgaven

Hvornår:

0-3 år

Økonomi:

Kr. 20.000

0-3 år

Kr. 15.000

0-3 år

Kr. 25.000

1.6 Undertag

Beskrivelse:

Et undertag er et ekstra tag, under den udvendige tagbelægning. Undertaget er en ekstra sikring, som forhindrer vand, sne og fugt i at trænge ind i bygningen og leder eventuel fugt sikkert væk – fx hvis der opstår en akut skade på den udvendige tagbelægning.

På jeres ejendom ses undertaget i forhuset udført som banevare (et let undertag), og udskiftet i forbindelse med tagudskiftningen i 2005.

Tilstand:

Undertaget i forhuset er inspiceret fra hovedtrappen.

Ved besigtigelsen konstateres det, at der mangler ventilationsriste i undertaget og/eller ved kippen. Undertaget er derfor ikke udført fuldt ud i overensstemmelse med gældende anvisninger for ventilering af undertagskonstruktioner.

Manglende ventilation kan på sigt medføre risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen, hvilket kan føre til kondensdannelse og i værste fald skimmelvækst, eller rådskader. På tidspunktet for besigtigelsen er der dog ikke observeret tegn på skimmel eller fugtskader i loftrummet over hovedtrappen i forhuset.

Banevareundertage som jeres, vil med tiden blive porøse eller mindre tætte, blandt andet som følge af UV-påvirkning gennem tagstenene og almindelig ældning af materialet.

Den forventede restlevetid for undertaget vurderes til ca. 10-20 år, hvilket er 20-40 år kortere end levetiden for selve tagbelægningen. Det betyder, at tagkonstruktionen over tid kan blive mindre tæt, og der kan forekomme mindre fugtindtrængning i perioder med kraftig blæst eller skybrud, selvom tagbelægningen fortsat fremstår intakt.

Tiltag:

Der bør undersøges om der kan etableres ventilationsstudse i undertaget. Der afsættes et beløb til dette.

Undertaget kan kun delvist inspiceres og eventuelt tættes fra loftarealer, og en egentlig udskiftning er ikke mulig uden samtidig at fjerne tagbelægningen (tagstenene).

Foreningen bør dog være opmærksom på undertagets forventede levetid, da en fremtidig udskiftning af undertaget i praksis vil kræve en større tagrenovering, hvor tagbelægningen afmonteres og genoplægges eller udskiftes.



Karakter/vurdering: 3

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ Etablering af ventilationsstudse i undertaget på spidslofter (afsat beløb)	0-3 år	Kr. 15.000

1.7 Spær og træbeklædning

Beskrivelse:

Spærkonstruktionen bærer tagets vægt og udgør en central del af tagets stabilitet. Konstruktionen består af træspær og remme, som naturligt er følsomme over for fugt og dermed risiko for nedbrydning, hvis der forekommer vandindtrængning gennem taget.

Jeres tagkonstruktion er udført med et tagudhæng på udvendig side, og har synlige spærrender på udvendig side.

På udvendig side er tagkonstruktionen desuden beklædt med vindskeder, sternbrædder og udhængsbrædder - ligeledes i træ.

Tilstand:

Spærkonstruktionen er besigtiget fra loftrummet over hovedtrappen i forhuset samt fra udvendig side (tagudhænget).

Ved gennemgangen i loftrummet er der ikke observeret tegn på nedbrydning i form af fugt, råd eller svamp i selve spærkonstruktionen. Træværket fremstår generelt sundt og uden synlige skader.

Udvendigt kan spærrenderne i tagudhænget ses. Disse er malet, men fremstår flere steder med tegn på opfugtning samt afskalning i malingen.

Den udvendige bræddebeklædning i form af vindskeder og sternbrædder (på baghuset) ses generelt med begyndende slid i malingslaget. Flere steder ses mindre afslag i malingen, hvor det bagvedliggende træ er synligt, og malingen fremstår stedvist tyndslidt på de mest udsatte områder.

Udhængsbrædderne er i højere grad beskyttet af tagudhænget og fremstår umiddelbart uden tegn på nedbrydning.

Da malingen fungerer som beskyttelse mod vejrpåvirkning, kan nedbrudt maling over tid medføre, at træet optager fugt. Hvis vedligeholdelsen ikke udføres løbende, kan dette på længere sigt føre til begyndende nedbrydning af træværket.

Den bærende spærkonstruktion vurderes samlet set at være i god stand, mens de udvendige spærrender og trædele, har et almindeligt vedligeholdelsesbehov.

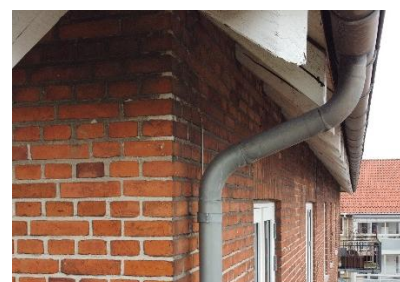
Tiltag:

Det anbefales, at spærrender samt udsatte trædele i tagudhænget efterses og overfladebehandles med ny heldækkende maling, så træet fortsat beskyttes mod vejrpåvirkning.

Særligt vindskeder og sternbrædder på baghuset bør maleristandsættes, så nedbrydning af træværket forebygges.

Arbejdet kan med fordel udføres i forbindelse med andre stillads- eller liftkrævende arbejder på ejendommen, eksempelvis i forbindelse med arbejder på tag, kviste eller facade.

Løbende vedligeholdelse af træværket vil være med til at forlænge levetiden på konstruktionen og forebygge fremtidige skader.



Karakter/vurdering: 3

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ Eftergang af spærrender i tagudhæng for dårligt træ, samt ny heldækkende maling	4-6 år	Kr. 15.000
▪ Eftergang af vindskeder og sternbeklædning med ny heldækkende maling	4-6 år	Kr. 10.000
▪ Lifleje ifm. istandsættelse af tagudhæng	4-6 år	Kr. 40.000

1.8 Tagrender og nedløbsrør

Beskrivelse:

Tagrender og nedløbsrør fører regnvand fra taget sikkert ned i kloakken, uden der sker skader på bygningen. Jeres tagrender og nedløbsrør er i zink.

Tagrender og nedløbsrør formodes udskiftet i forbindelse med tagudskiftningen i 2005.

Tilstand:

Tagrender og nedløb fremstår generelt i stand over middel, dog med enkelte kritiske punkter, som trækker den samlede vurdering ned.

Generelt er huden synlige tegn på nedbrud eller gennemtæring. På baghuset ses en del skidt og møg, og stillestående vand i tagrenderne, hvilket indikere manglende fald mod nedløbsrørene. Stillestående vand i tagrenderne behøver ikke at være et problem, men indikere at skidt og snavs heller ikke ledes væk, hvormed tagrenderne på sigt stoppes til.

På forhuset ses ved gavlen mod nord, er et nedløbsrør ikke samlet korrekt. Dette medfører, at regnvand løber ud på facaden i stedet for at blive ledt ned i kloakken.

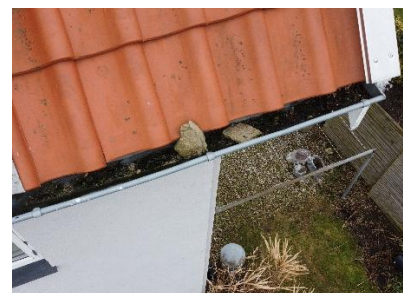
Der ses allerede opfugtning af facaden, og forholdet vurderes at være kritisk, da fortsat vandpåvirkning kan medføre nedbrydning af facadefuger, puds eller murværk, samt i værste fald give fugtskader i bygningens konstruktioner eller indvendige vægge.

Tiltag:

Nedløbsrøret ved gavlen i forhuset udbedres straks, så samlingen udføres korrekt og regnvandet igen ledes sikkert til kloakken uden at påvirke facaden.

Derudover anbefales det at etablere en fast serviceaftale for rensning af tagrender, eksempelvis én gang årligt. Over tid vil tagrender uundgåeligt blive fyldt med blade, snavs og andet materiale, hvilket kan forhindre vandet i at løbe korrekt mod nedløbene. Hvis tagrenderne ikke renses løbende, kan vandet i stedet løbe ud over tagrenderne, hvilket kan medføre opfugtning og nedbrydning af facaderne.

En fast vedligeholdelsesordning vil derfor være med til at forebygge skader og sikre korrekt funktion af afvandingsystemet.



Karakter/vurdering: 5

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ Udbedring af 1 nedløbsrør	0-3 år	Kr. 3.000
▪ SERVICE: Rensning af tagrender	Hvert år	Kr. 6.000

2. Kælder

Dette afsnit omhandler kælderområdet, som består af kældervægge og fundamenter, lofter, gulve samt eventuelle lyskasser.

Kælderkonstruktionerne har stor betydning for bygningens stabilitet og for beskyttelsen mod fugt, vandtryk og temperaturpåvirkninger fra terræn og omgivelser.

Desuden udgør kælderetagen sin egen brandsektion/brandcelle, og konstruktionerne skal derfor være stabile og tætte, så de ikke kollapse og så de forhindrer en brand i at sprede sig videre til stueetagen.

I vurderingen fokuseres der på forhold som brandsikring, fugtindtrængning, opstigende grundfugt, revnedannelser, sætningsskader, afskalninger, mangelfulde fuger samt tilstand af eventuelle overfladebehandlinger.

Der ses desuden på, om der er tegn på utilstrækkelig dræn, uhensigtsmæssig/dårlig ventilation eller manglende fugtafledning, hvilket kan påvirke både klimaskærm og indeklima.

2.0 Kældervægge og fundering

Beskrivelse:

Der er kælder under begge ejendomme. Kælderarealerne benyttes til blandt andet depotrum, cykelkælder og fyrrum.

Kælderydervægge og fundamenter ses i baghuset at være udført i støbt beton op til kældervinduerne, hvorefter væggen fortsætter i murværk. Indvendige kældervægge er udført i mursten. Kælderen i baghuset er delvist opvarmet med radiator i tørrerum og vaskerum.

I forhuset ses kælderydervægge at være pudsede og malede på indvendig side. Væggene formodes at være udført som i baghuset, i støbt beton, og med indvendige vægge i mursten.

Tilstand:

Baghus:

Kældervæggene i fællesarealer fremstår generelt i pæn stand med ny og intakt maling. Der ses ingen væsentlige pudsafskalninger.

Der måles et normalt fugtniveau i den nederste del af væggene, som aftager ca. 1 meter over gulv. Dette er almindeligt i ældre kældre, hvor væggene optager fugt fra det omkringliggende terræn.

Ved en skillevæg ved kælder døren op mod ydervæggen ses dog højere fugtpåvirkning. Her skaller malingen af, og der er målt et fugtniveau på ca. 70 ud af 100. Forholdet skyldes sandsynligvis, at skillevæggen optager fugt fra ydervæggen.

Forhus:

Kælderen er besigtiget i mellemgangen fra hovedtrappen til gården.

Væggene fremstår overordnet pæne, men der ses enkelte tegn på fugtpåvirkning. På de nederste 30-40 cm ses mindre bobler i malingen samt områder med løs puds, blandt andet i opgangsrum og ved kælder døren mod gården.

Væggene fremstår nymalede, og der kan være anvendt plastikmaling, som kan være uhensigtsmæssig i kældre, da den kan holde på fugten i murværket og medføre afskalninger.

Fugten i kældervæggene skyldes primært opfugtning fra det omkringliggende terræn. Samlet vurderes kældervæggene at være i middel stand, med fugtforhold som er normale for en ejendom af denne alder.

Tiltag:

I forhuset anbefales at afrense de mest fugtplagede vægge for maling, så overfladen fremstår pudset og uden malingslag. Dette vil forbedre væggenes mulighed for at afgive fugt og reducere afskalninger. Hvor puds er løs, udbedres denne lokalt.

Generelt udbedres løs puds og mindre afskalninger løbende efter behov i kælderarealerne. Ved fremtidig malerbehandling anbefales diffusionsåben maling, fx kalk- eller silikatmaling. Malingen er dog primært kosmetisk, og ikke en nødvendighed.

Tiltaget stopper ikke fugttilførslen fra terrænet. For en mere permanent løsning henvises til afsnittet "Omfangsdræn og fugtsikring".



Karakter/vurdering: 3

Opgave:

- Afrense 20 kvm kældervægge i forhus, og istandsætte med ny glat puds uden maling

Hvornår:

0-3 år

Økonomi:

Kr. 40.000

2.1 Kældergulve/Terrændæk

Beskrivelse:

Kældergulve formodes at være de oprindelige, og består dermed af støbt beton direkte mod jord, og således uden nogen form for varmeisolering eller fugtspærre under.

Tilstand:

Baghus:

Kældergulvene fremstår flere steder med afslag og ujævnheder, blandt andet i trapperummene ved 279B og 279C. Øvrige gulvflader ses ligeledes med mindre afslag samt enkelte fordybninger og mindre huller. Der ses enkelte revner, som formentlig skyldes tidligere sætninger i konstruktionen.

Det målte fugtniveau i gulvene er omkring 70, hvilket vurderes at være normalt for ældre kældergulve uden fugtspærre.

De observerede skader vurderes samlet set primært at have kosmetisk betydning.

Forhus:

Kældergulvene er besigtiget i mellemgangen.

Gulvene fremstår her i god og pæn stand uden synlige skader eller revner. Gulve formodes maleristandsat i nyere tid.

Fugtniveauet vurderes at være acceptabelt, og der ses ingen tegn på fugtproblemer i gulvkonstruktionen.

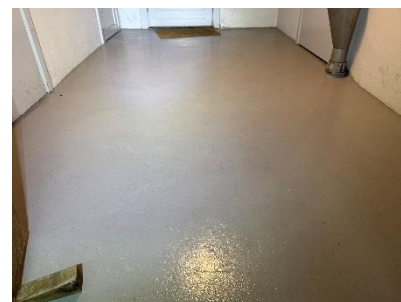
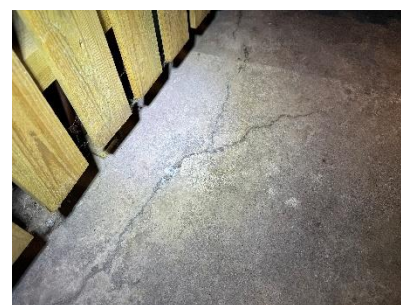
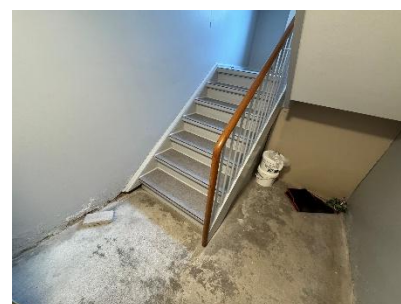
Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag på nuværende tidspunkt.

Såfremt man ønsker at istandsætte kældergulvene i trapperummene i baghuset, kan dette udføres på flere måder.

En simpel løsning er at oprette gulvene og efterfølgende udføre en ny malerbehandling. Denne løsning kan dog have begrænset levetid, da fugt fra jorden under, fortsat kan påvirke overfladen.

En mere holdbar løsning er at etablere et nyt terrændæk. Gamle gulve opbankes og jord graves væk. Herefter etableres et fugt- og varmeisolerende lag, inden der støbes nyt armeret betongulv, som eventuelt afsluttes med en overfladebehandling.



Karakter/vurdering: 3

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ Udbedring af kældergulve i trapperum i 279B og 279C (simpel istandsættelse)	7-10 år	Kr. 40.000
▪ FORBEDRING: Ophugning, udgravning og etablering af nyt terrændæk i 279B og 279C	Forbedring	Kr. 130.000

2.2 Kælderlofter

Beskrivelse:

Loftkonstruktionen (og etagedækket) udgør en brandadskillende bygningsdel, som skal forhindre brandspredning mellem kælder og stueetage. Lofter skal derfor være tæt og uden huller.

Kælderlofterne er hovedsageligt udført traditionelt med brædder og pudset overflade.

Tilstand:

Baghus:

Loftoverfladen er ikke synlig, da lofterne er efterisoleret med synlige isoleringsbatts. Det kan derfor ikke vurderes om den oprindelige loftflade er intakt og uden huller og skader. Den eftermonterede isolering fremstår dog generelt intakt og korrekt monteret.

Forhus:

De nyere gipslofter i mellemgangen fremstår i pæn og velholdt stand uden synlige skader eller revner.

Samlet vurderes kælderlofterne at være i god stand.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag på nuværende tidspunkt.

Karakter/vurdering: 1



Opgave:

Hvornår:

Økonomi:

- Ingen nødvendige tiltag

3. Facader

Dette afsnit omhandler facaderne.

Facaden er en del af bygningens klimaskærm og dermed er afgørende for ejendommens beskyttelse mod vind, vejr og fugtpåvirkning.

Facadernes tilstand har stor betydning for både konstruktionernes holdbarhed, indeklimaet og bygningens samlede levetid.

I gennemgangen indgår alle relevante bygningsdele til facaden, herunder fx sålbænke, gesimsbånd, fordakninger, samt gavle, sokkel og eventuelle altaner.

Disse elementer er ofte særligt udsatte og vurderes derfor for forhold som revnedannelser, fugtskader, nedbrydning, afskalninger, utilstrækkelige fuger samt problemer med afvanding eller deformationer.

En sund facade er afgørende for en effektiv klimaskærm og bidrager til bygningens sikkerhed, komfort og fremtidige vedligeholdelsesniveau.

3.0 Facader

Beskrivelse:

Baghus:

Facaderne er pudset og malet. Gavle er efterisoleret med ca. 10cm facadebatts afsluttet med puds, i nyere tid.

Forhus:

Facaden er udført med filset underfacade og blank mur i overfacaden med røde mursten. Denne type facade er typisk for bygninger fra perioden og kombinerer pudset eller filset murværk i stueplan med blankt murværk i de øvre etager.

Tilstand:

Baghus:

Facaderne fremstår generelt i god stand.

Mod syd/have ses dog to mindre revner over vinduer samt én mindre revne mellem stue- og kældervindue. Revnerne er tidligere forsøgt udbedret med armering over vinduet, men er opstået igen. Revnerne vurderes på nuværende tidspunkt at være mindre og uden konstruktiv betydning. Mod nord ses ingen revner i facaden.

De efterisolerede gavle med facadebatts fremstår i god stand uden synlige skader eller nedbrydning.

I facaden mod nord ses flere ældre udluftningshuller, som formentlig ikke længere er i brug. Hvis disse ikke længere har funktion, udgør de kuldebroer, som kan give unødigt varmetab fra lejlighederne.

Forhus:

Underfacade fremstår generelt i pæn stand.

I overfacaden med blank mur ses enkelte mindre sætningsrevner samt en større revne ved den sydvendte gavl. Derudover ses områder med huller i fugerne, og mange mursten fremstår med afslag i overfladen. Ét sted ses en løs mursten midt i facaden.

Samlet fremstår facaderne dog generelt i rimelig stand, men med vedligeholdelsesbehov på især murværk og fuger, og enkelte kritiske sætningsrevner.

For begge bygninger gælder, at facaderne har hulmur (ved 1. salen), som er uisolerede.

Tiltag:

Baghus:

De observerede revner i pudsen bør udbedres for at forhindre fugtindtrængning i konstruktionen. Gamle udluftningshuller isoleres og blændes.

Arbejdet kan eventuelt udskydes og udføres i forbindelse med andre stillads- eller liftkrævende arbejder på ejendommen.

Forhus:

Revner i murværket skal repareres, og skader på mursten samt huller i fuger udbedres. På længere sigt må forventes en omfugning af facaden. Arbejdet kan med fordel koordineres med andre stillads- eller liftarbejder.

For begge bygninger vurderes der at være et betydeligt og rentabelt potentiale i hulmursisolering af facaderne. En sådan løsning kan typisk tjene sig hjem inden for ca. 5-10 år gennem lavere varmekonsum, samtidig med at komforten i lejlighederne forbedres.

Karakter/vurdering: 4

Opgave:

	Hvornår:	Økonomi:
▪ Baghus: Udbedring af sætningsrevner og blænding af gl. ventilationshuller (afsat beløb)	4-6 år	Kr. 40.000
▪ Forhus: Udbedring af sætningsrevner, udskifte skadet mursten, lukke huller i murværk (afsat beløb)	0-3 år	Kr. 40.000
▪ FORBEDRING: Hulmursisolering af facader mod 1. sal i baghus og forhus	Forbedring	Kr. 35.000
▪ Stillads eller lift ifm. facadearbejder mod baghus	4-6 år	Kr. 80.000
▪ Stillads eller lift ifm. facadearbejder mod forhuset	0-3 år	Kr. 80.000



3.1 Sokkel

Beskrivelse:

Soklen er den nederste del af facaden, og er overgangen mellem kældervægge/fundamenter og facaden. Den beskytter bygningen mod stænk, opsprøjt og opfugtning fra jorden og har derfor betydning for facadens holdbarhed.

På ejendommen er soklerne udført som pudset betonsokkel i baghuset, og pudset murværk eller beton i forhuset.

Tilstand:

Baghuset: Soklen fremstår i middel stand. Der er registreret to mindre revner i pudslaget, som vurderes at være uden konstruktiv betydning. Mod bagsiden ses en strækning på ca. 7 meter, hvor sokkelpudsen ikke er ført ned under terræn. Forholdet vurderes primært at være af kosmetisk karakter, men kan samtidig give en mindre eksponering af soklen for fugtpåvirkning.

Forhuset: Soklen fremstår i stand over middel. Ved gavlen mod syd har soklen afslag.

Tiltag:

Revn og mindre skader i sokkelpudsen udbedres, gerne i forbindelse med andre murerrelaterede arbejder på ejendommen. Derudover anbefales det, at sokkelpudsen føres ned under terræn, hvor dette mangler. Dette vil både beskytte soklen mod fugtpåvirkning og give en pænere afslutning.

Karakter/vurdering: 3

Opgave:

- Udbedring af manglende sokkelpuds, afslag og revner (afsat beløb)

Hvornår:

4-6 år

Økonomi:

Kr. 15.000



3.2 Sålbenke

Beskrivelse:

Sålbenke beskytter murværket under vinduer mod vandpåvirkning og leder regnvand væk fra facaden. Alle sålbænke er udført som skifersålbenke, i naturskifer.

Tilstand:

Baghuset: Sålbenkene fremstår nye og i god stand uden afslag, afskalninger eller brud. Ved flere vinduer mod syd ses dog, at pudsen på facaden ved enderne af sålbænkene skaller af. Dette skyldes formentlig, at sålbænkene ikke har plads til at udvide sig i murværket, hvilket kan give spændinger i pudslaget.

Forhuset: Sålbenkene fremstår generelt ældre, dog er enkelte udskiftet. De ældre skifersålbenke ses flere steder med mindre afslag og algevækst, hvilket er almindeligt for ældre skifer.

Samlet vurderes sålbænkene at være i middel stand

Tiltag:

De steder hvor pudsen skaller af ved enderne af sålbænkene, bør udbedres løbende. Det må dog forventes, at skaderne opstår igen over tid, da sålbænkene ikke har tilstrækkelig bevægelsesmulighed. Hvis problemet ønskes løst permanent, vil det kræve at sålbænkene omlægges, så der etableres korrekt plads til bevægelse i facaden.

Der afsættes et beløb til udskiftning af sålbænkene på forhuset. Arbejdet kan med fordel udføres i forbindelse med andre stillads- eller liftkrævende arbejder på facaden.

Karakter/vurdering: 3

Opgave:

- Baghus: Udbedring af pudsskader ved sålbænke (afsat beløb)
- Forhus: Udskiftning af 10 stk. sålbænke
- Stillads eller lift ifm. facadearbejder

Hvornår:

4-6 år

4-6 år

4-6 år

Økonomi:

Kr. 25.000

Kr. 15.000

Kr. 30.000



3.3 Altaner og tagterrasser

Beskrivelse:

Der er etableret altaner på facaden på forhuset. Altanerne er jf. byggesagsarkivet udskiftet i ca. 2010.

I taget i baghuset og et enkelte sted i forhuset, er der lavet indeliggende tagterrasser i taget. Disse formodes etableret i ca. 2005 ifm. tagudskiftningen.

Tilstand:

Altanerne fremstår som relativt nye konstruktioner. De er udført i stål og aluminium, med håndlister og gulvbelægning i træ. Ved besigtigelsen er der ikke konstateret synlige skader eller tegn på nedbrydning i selve altankonstruktionen eller i de områder af facaden, hvor altanerne er fastgjort.

Terrassebrædderne ses med opfugtning og algevækst, hvilket er almindeligt for udendørs træterrasser og vurderes primært at være af kosmetisk karakter. Det bemærkes dog, at terrassedørene er monteret direkte på tagpappen uden opkant. Denne løsning kan erfaringsmæssigt give risiko for utætheder, da regnvand kan trænge ind under tagpappen ved dørene. Der er dog ikke oplyst om kendte problemer med dette forhold hos jer.

Samlet vurderes altaner og tagterrasser at være i stand over middel.

Tiltag:

Håndlister og gulvbrædder i træ olieres jf. producentens anvisninger for at forlænge levetiden. Arbejdet formodes udført af de enkelte beboere, og er ikke prissat.



Karakter/vurdering: 2

Opgave:

- Løbende vedligeholdelse (oliering af håndlister og gulvbrædder i træ) - udføres af beboere

Hvornår:

Økonomi:

-

-

4. Vinduer

Dette afsnit omhandler bygningens vinduer, som omfatter vinduer i facaderne, og eventuelle kældervinduer og vinduer i tagkviste.

Vinduerne udgør en væsentlig del af klimaskærmen og har stor betydning for både bygningens energiforbrug, tæthed og komfort.

Desuden spiller vinduerne en vigtig rolle i forhold til ejendommens arkitektur og det samlede visuelle udtryk af ejendommen, da proportioner, materialer og detaljer har stor betydning for bygningens oprindelige design.

I gennemgangen vurderes vinduernes vedligeholdelsesmæssige tilstand, herunder slitage i udvendig maling, nedbrud i træværk, løse eller utætte tætningslister, beskadiget beslag, punkterede eller beskadigede ruder, samt mangelfulde eller nedbrudte fuger omkring vinduerne.

Som en del af vurderingen beskrives de nødvendige tiltag for en hensigtsmæssig løbende vedligeholdelse, eller nødvendig istandsættelse.

Er vinduerne meget gamle eller præget af betydeligt slid, vurderes det, om det vil være økonomisk fordelagtigt at udskifte dem, frem for at rovere.

4.0 Vinduer i facaden

Beskrivelse:

Vinduerne er primært udført som trævinduer med 2-lags termoruder med kold kant. I baghuset ses datomærkning i glas fra 2007. Vinduerne i forhuset formodes ligeledes at være fra 2007, dog er vinduerne i stueetagen mod gården nyere, og der ses minimum 2 originale trævinduer i gavlene.

Tilstand:

Baghus:

Mod nord ses ingen væsentlige tegn på nedbrud, dog er der ét vindue med en mindre skade, muligvis fra påvirkning udefra.

Mod syd ses begyndende tegn på slid, herunder afsmittende maling og afskalning i malingen, synlige knaster samt møre glaslister. Malingen fremstår generelt tyndslidt og afsmittende, hvilket indikerer behov for vedligeholdelse.

Forhus:

Vinduer fra 1. sal og op er tilsvarende baghusets og fremstår med begyndende slid i malingslaget.

Vinduer i stueetagen mod gården er udskiftet i nyere tid og fremstår i god stand.

Butiksvinduer mod gaden består af en blanding af træ- og aluminiumsvinduer. De partier, der er udført i træ, fremstår slidte med afskalning og løs maling.

I gavlen mod nord ses et originalt gammelt trævindue, hvor ruderne er tildækket/overmalet. Den ene rude er revnet og har hul. I sydvendt gavl ses tilsvarende vindue med kraftig afskalling i malingen.

Samlet vurderes vinduerne i jeres ejendomme at være i middel stand, med et generelt behov for vedligeholdelse af overflader.

Tiltag:

Baghus:

Det anbefales, at samtlige vinduer maleristandsættes inden for nær fremtid, så træværket fortsat beskyttes mod vejrpåvirkning.

Den lokale skade på ét vindue bør udbedres, og møre glaslister udskiftes i forbindelse med malerarbejdet.

Forhus:

Vinduer fra 1. sal og op samt butiksvinduer i træ bør eftergås for skader og begyndende nedbrud og herefter maleristandsættes. Da arbejdet skal udføres fra stillads eller lift, anbefales det at stuevinduer også males i samme omgang, så man sikrer sig at alle vinduer er istandsat ens.

Originale trævindue i gavle skal renoveres. Rude med revne udskiftes til ny, og vinduer males.

Løbende vedligeholdelse vil være afgørende for at forlænge vinduernes levetid og undgå behov for tidligere udskiftning.

Arbejdet med istandsættelse af vinduerne kan med fordel kombineres med andre stillads- eller liftkrævende arbejder.

Karakter/vurdering: 3

Opgave:

	Hvornår:	Økonomi:
▪ Maleristandsættelse af samtlige vinduer i baghus og forhus	0-3 år	Kr. 280.000
▪ Afsat beløb til glas og snedkerreparationer på vinduer	0-3 år	Kr. 30.000
▪ Stillads / lift til maleristandsættelse af vinduerne	0-3 år	Kr. 300.000



4.1 Kvistvinduer

Beskrivelse:

På ejendommen er der kvistvinduer placeret i sydvendt tagflade i baghuset (4 stk.), og vestvendt tagflade i forhuset (5 stk.).

Alle kvistvinduer er udført som trævinduer med termoruder, og formodes generelt at være fra samme periode som facadevinduerne. I forhuset ses dog at kvistvinduerne er ældre end de øvrige vinduer.

Tilstand:

Baghus:

Vinduerne fremstår i tilsvarende alder og stand som facadevinduerne, med let slid på malingslaget, mindre afskalninger og synlige knaster.

Der ses dog nedbrudte glaslister, hvilket kan medføre risiko for fugtindtrængning i rammer og karme, hvis det ikke udbedres.

Forhus:

Vinduerne er vurderet fra terræn og fremstår som ældre og mere nedbrudte end øvrige vinduer i ejendommen.

Der ses tydelige tegn på nedbrydning, herunder afskalning af maling, hvor træværket er blotlagt, samt begyndende råd i bundkarme. Tilstanden indikerer, at vinduerne flere steder har nået slutningen af deres tekniske levetid.

Samlet vurderes kvistvinduerne i baghuset at være i middel stand, mens kvistvinduerne i forhuset er i dårlig stand.

Tiltag:

Baghus:

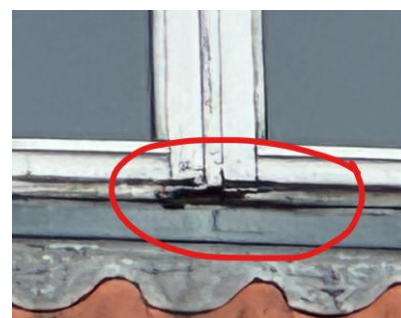
Kvistvinduerne anbefales maleristandsat i forbindelse med øvrige vinduer, herunder udskiftning af møre glaslister. Arbejdet kan med fordel udføres i forbindelse med andre stillads- eller liftkrævende arbejder.

Forhus:

Kvistvinduerne er af en sådan stand, at det ikke vurderes økonomisk hensigtsmæssigt at renovere dem.

Der bør derfor påregnes en udskiftning til nye vinduer, som vil sikre bedre tæthed, levetid og energimæssig forbedring.

Renovering og udskiftning af kvistvinduer kan med fordel kombineres med andre stillads- eller liftkrævende arbejder, for at optimere økonomien i projektet.



Karakter/vurdering: 5

Opgave:

	Hvornår:	Økonomi:
▪ Forhus: Udskiftning af 5 vinduer i kviste	0-3 år	Kr. 65.000
▪ Baghus: Maleristandsættelse af 4 vinduer i kviste	0-3 år	Kr. 20.000
▪ Lift/stillads til arbejdets udførelse	0-3 år	Kr. 30.000

4.2 Kældervinduer

Beskrivelse:

Kældervinduerne er udført i træ, og ses generelt at være nye fra 2020. Vinduerne har termorude med varm kant.

Tilstand:

Generelt vurderes vinduerne i god stand.

Malingsbehandlingen er heldækkende med god vedhæftning, og der ses ingen tegn på afskalning, råd eller utætheder.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag på nuværende tidspunkt.

Det bør dog overvejes at fremskynde en malerstandsættelse i forbindelse med øvrige vinduesarbejder, så der opnås en ensartet vedligeholdelse og levetid på tværs af ejendommens vinduer.



Karakter/vurdering: 1

Opgave:

- Malerstandsættelse af kældervinduer, ca. 30 stk.

Hvornår:

0-3 år

Økonomi:

Kr. 65.000

4.3 Vinduesfuger

Beskrivelse:

Fuger omkring vinduerne er generelt udført som gummifuger, men ses også som mørtelfuger ved bl.a. kældervinduer. Fugerne skal sikre en tæt overgang mellem vinduer og murværk.

Tilstand:

Vinduesfugerne er overvejende udført som gummifuger, og disse fremstår generelt i god stand uden tegn på fugeslip eller utætheder.

Ved to originale vinduer i gavlene i forhuset, at fugerne er udført som mørtelfuger. Disse fremstår mangelfulde og ikke tætte, hvilket kan medføre risiko for vandindtrængning i konstruktionen.

I kælderen ses fugerne udført som mørtelfuger i baghuset og gummifuger eller mørtelfuger i forhuset.

Der er observeret minimum ét eksempel på en nedbrudt/mangelfuld gummifuge, som kan medføre lokal utæthed.

Samlet vurderes vinduesfugerne at være i middel stand.

Tiltag:

Defekte og mangelfulde fuger eftergås og udskiftes til nye.

Karakter/vurdering: 3



Opgave:

- Forhus: Udskiftning af mørtelfuger ved kældervinduer og gavlvinduer (afsat beløb)

Hvornår:

0-3 år

Økonomi:

Kr. 6.000

5. Døre

Dette afsnit omhandler bygningens udvendige og indvendige døre.

Dørene har en vigtig funktion i både daglig brug og i bygningens samlede sikkerhed. Dørene har tit også en vigtig arkitektonisk værdi for ejendommen - især hoveddørene og lejlighedsdørene. Disse døre er nogle af de bygningsdele, man først møder, og de er med til at skabe den samlede oplevelse af ejendommen. Dørenes udformning, materialer og detaljer spiller ofte en central rolle i bygningens identitet og helhedsindtryk.

Udvendige døre er en del af klimaskærmen og skal derfor kunne modstå vind og vejr, mens indvendige døre skal fungere stabilt og eventuelt opfylde særlige krav, f.eks. i forhold til brandsikring.

Ved gennemgangen ser vi på dørenes generelle tilstand, herunder om der er tegn på slitage eller nedbrud, om dør og karm stadig passer godt sammen, og om døren lukker tæt. Vi undersøger også, om tætningslisterne er intakte, og om beslag og håndtag fungerer, som de skal. Hvis døren har været udsat for fugt eller hård brug, kan der også være begyndende skader, som vi noterer.

Derudover kontrollerer vi, om dørene er branddøre, hvis der er krav om det. Hvor der er branddøre, kigger vi på om de fungerer efter hensigten.

5.0 Døre til hovedtrappe

Beskrivelse:

Hovedtrappedørene er ældre trædøre med træfyldninger og termoruder.
 Dørene formodes at være fra 1990'erne.

Tilstand:

Baghus:

Dørene er ældre trædøre med ældre termoruder.

Træværket fremstår med betydelig slitage, herunder skrammer og afskalning i malingen. Der er målt et højt fugtniveau i træet, med ca. 40 % i bundrammen og op til 99 % i karmen, hvilket indikerer alvorlig opfugtning.

Dørene slutter ikke tæt og fremstår generelt utætte, hvilket kan medføre træk og varmetab.

Samlet vurderes dørene at være i dårlig stand, og elementerne vurderes at have nået slutningen af deres tekniske levetid.

Forhus:

Døren er fra ca. 2004 og udført i træ med termorude (kold kant).

Døren fremstår med let opfugtning og afskalning i malingen, og tætningslisterne er defekte, hvilket påvirker dørens tæthed.

Samlet vurderes døren at være i middel stand, med behov for vedligeholdelse.

Tiltag:

Baghus:

Det anbefales, at dørene udskiftes til nye i nærmeste fremtid.

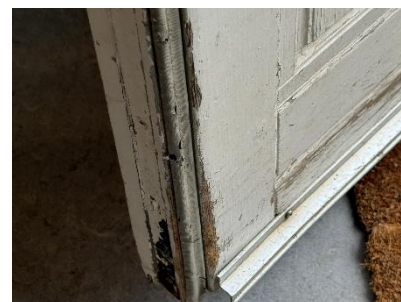
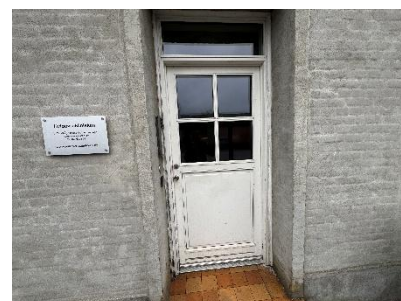
Det vurderes ikke økonomisk hensigtsmæssigt at udføre en maleristandsættelse, da dette ikke vil forlænge levetiden væsentligt på grund af den høje opfugtning og generelle nedbrydning.

Forhus:

Det anbefales at udføre en let istandsættelse, herunder:

- udbedring af malingsskader
- udskiftning af tætningslister

Dette vil kunne forlænge dørens levetid. Udføres arbejdet ikke, må der forventes behov for udskiftning inden for ca. 10-15 år.



Karakter/vurdering: 4

Opgave:

- Baghus: Udskiftning af 3 stk. døre
- Forhus: Maler og snedkeristandsættelse af dør

Hvornår:

4-6 år

Økonomi:

Kr. 45.000

0-3 år

Kr. 8.000

5.1 Lejlighedsdøre

Beskrivelse:

Lejlighedsdørene i baghuset ses at være udskiftet i nyere tid til nye branddøre. Dørene er glatte hvide trædøre.

I forhuset er døre også udskiftet til nye, men her udført med overflader i finer i teak, på synlige flader.

Tilstand:

Baghuset: Nye glatte døre i træ. Udført som brand og lyddøre. Alt ok.

Forhuset: Nye døre i finer/teaktræ. Fremstår i pæn og god stand ved besigtigelse.

Tiltag:

Ingen nødvendige.

Da dørene er branddøre, er det vigtigt at holde øje med at dørene lukker tæt og ikke har skader i form af fx revner.



Karakter/vurdering: 1

Opgave:

- Ingen nødvendige tiltag

Hvornår:

Økonomi:

5.2 Udvendige kælderdøre

Beskrivelse:

Der er 2 stk. udvendig kælderdør i baghuset, og 2 stk. døre i forhuset. Døren er udført som trædøre. Døren ses både nye og gamle.

Tilstand:

Baghus:

Døre fremstår i god stand med intakt maling og god vedhæftning. Der ses enkelte tegn på let afsmitning i malingen, men ingen tegn på nedbrud i træværket. Samlet vurderes dørene at være i god stand.

Forhus:

Den ene dør fremstår i god stand, mens den anden dør er mere slidt med afslag i træværk og maling. Malingen har fortsat god vedhæftning, men der ses slid på tætningslister, særligt ved døren mod mellemgangen, hvilket kan påvirke tætheden. Samlet vurderes dørene at være i middel stand.

Tiltag:

Baghus:

Maleristandsættelse bør overvejes ifm. øvrige malerarbejder på vinduer.

Forhus:

Den gamle dør anbefales udskiftet i nærmeste fremtid. Dør til mellemgangen maleristandsættes og defekte tætningslister udskiftes.

Karakter/vurdering: 3

Opgave:

- Maleristandsætte og snedkereftergang af 3 døre
- Forhus: Udskiftning af 1 stk. dør

Hvornår:

Økonomi:

0-3 år

Kr. 10.000

4-6 år

Kr. 12.000



5.3 Andre døre

Beskrivelse:

Andre døre omhandler døre i og mellem fællesarealer, herunder indvendige branddøre i kælderarealer, og mellem trapper (flugtvejstrapper) og kælderarealer.

Tilstand:

Baghus

Mellem kælder og trapperum er der monteret ældre branddøre i stål. Dørene fremstår generelt funktionelle og er forsynet med dørlukkere, som sikrer, at de lukker automatisk. Der ses dog i flere tilfælde overfladerust på dørene, hvilket indikerer begyndende nedbrydning af overfladebehandlingen.

Indvendigt i kældergange ses ligeledes branddøre med dørlukkere, men disse holdes flere steder åbne med kiler, hvilket reducerer deres funktion i tilfælde af brand.

Forhus

I kældergennemgangen ses en branddør med dørlukker, som ligeledes holdes åben med kile.

Dette er u hensigtsmæssigt, da døren dermed ikke opfylder sin funktion som brandadskillende bygningsdel.

Samlet vurderes dørene at være i god stand, men med kritiske driftsmæssige forhold relateret til anvendelsen, som bør have fokus

Tiltag:

Baghus:

Branddørene mellem kælder og trapperum anbefales afrenset og malerbehandlet i henhold til producentens anvisninger, så korrosion begrænses og levetiden forlænges.

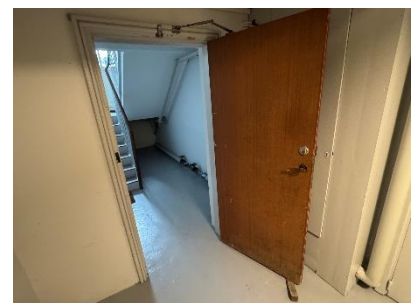
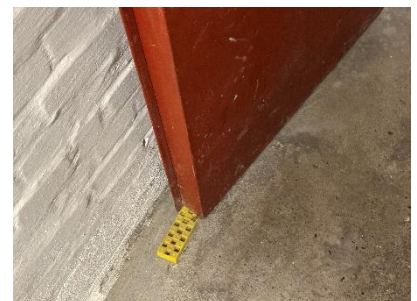
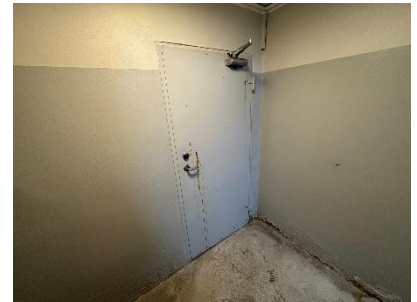
Det er desuden vigtigt, at branddøre i kældergange ikke fastholdes i åben position, men holdes lukkede, så de kan fungere efter hensigten og begrænse brand- og røgspredning.

Forhus:

Branddøren i kældergennemgangen skal holdes lukket og må ikke fastholdes med kile, da dette kan medføre:

- øget risiko for brand- og røgspredning
- at flugtveje påvirkes eller blokeres i tilfælde af brand i kælderen

Det anbefales at informere beboere og eventuelt opsætte skiltning, om at dørene er branddøre og skal holdes lukket.



Karakter/vurdering: 5

Opgave:

- Baghus: Opsætning af skiltning på branddøre

Hvornår:

0-3 år

Økonomi:

Kr. 2.500

5.4 Fuger omkring døre

Beskrivelse:

Fuger omkring dørene er generelt udført som gummifuger, men ses også som mørtelfuger ved bl.a. udvendige kælderde. Fugerne skal sikre en tæt overgang mellem døre og murværk.

Tilstand:

Der ses 1 stk. hoveddør i baghuset som mangler en bundfuge under dørtrinnet. Der er risiko for at der trænger vand ind under døren, lige som døren ikke er helt tæt.

Derudover ses ingen tegn på nedbrud.

Samlet vurderes vinduesfugerne at være i stand over middel, men med én fuge som trækker samlet vurdering ned.

Tiltag:

Manglende fuger ved hovedtrappedør i baghus eftergås.



Karakter/vurdering: 4

Opgave:

- Baghus: Etablering af bundfuge ved 1 stk. dør til trapperum

Hvornår:

0-3 år

Økonomi:

Kr. 1.500

6. Trapper og trapperum

Dette afsnit omhandler bygningens trapper og trapperum, som både har en praktisk og en vigtig sikkerhedsmæssig funktion. Trapperne bruges dagligt af beboere og besøgende og skal derfor være stabile, sikre og lette at orientere sig i. Samtidig udgør trapperummet ofte en central del af bygningens indre arkitektur og kan være med til at give ejendommen sit særlige præg.

Trapper og trapperum har desuden en væsentlig arkitektonisk betydning. Udformningen af gelændere, balustre, trappeløb, vægflader og dørpartier i opgangen er med til at skabe den samlede oplevelse af ejendommens kvalitet og stil. I mange ejendomme – særligt ældre bygninger – er trapperummet en af de mest karaktergivende bygningsdele, og det er derfor vigtigt, at eventuelle reparationer eller ændringer udføres med respekt for det oprindelige udtryk.

Ved gennemgangen vurderes både konstruktionens tilstand og de overflader, der indgår i trapperummet. Dette omfatter for eksempel slid på trin, løse gelændere, nedbrud i overflader, skader i vægge, lofter eller repos, samt eventuelle tegn på fugt eller anden påvirkning. Vi ser også på, om trapper og gelændere opfylder gældende sikkerhedskrav.

Formålet er at identificere, hvilke vedligeholdelses- eller udbedringstiltag der kan være nødvendige for at sikre, at trapperne fortsat er sikre at færdes på, og at trapperummet bevarer sin funktion og arkitektoniske kvalitet. Dermed bidrager vurderingen både til bygningens sikkerhed og til den oplevede værdi for beboere og besøgende.

6.0 Hovedtrappe

Beskrivelse:

Hovedtrappen i baghuset er udført med trappekonstruktion i træ med malede vanger og stødtrin samt linoleumsbelægning på trin og repos. Håndlisterne er udført i lakeret mahogni. Vægge og lofter omkring trappen er pudsede, fildede og malede.

I forhuset er trappekonstruktionen udført i støbt beton, men derudover identisk med baghuset.

Hovedtrapperne udgør bygningernes eneste adgangs- og flugtveje og er derfor en central del af både funktion og brandsikkerhed.

Tilstand:

Baghus:

Trapperne fremstår overordnet i stand over middel med almindelige brugsspor, herunder mindre afslag i maling på trappevanger og vægge.

Linoleumsbelægningen fremstår i god stand uden væsentlige skader.

Håndliste ses i en opgang med revne.

I opgang 279A ses en mindre pudsskade ved hoveddøren. Der er målt et normalt fugtniveau i væggene (ca. 15-35) i de nederste 30 cm, hvilket er acceptabelt.

Ved en kældertrappe ses en lille pudsskade og afskåret vange – formentligt pga. råd.

Der ses en del personligt inventar på trappearealerne (sko, møbler mv.), hvilket udgør en brandrisiko. Ifølge gældende brandregler skal trapperum og opgange holdes fri for oplag, så flugtveje ikke hindres.

Forhus:

Trapperne fremstår tilsvarende i pæn stand, dog udført i beton. Der ses almindelige brugsspor, men ingen væsentlige skader eller nedbrud.

Samlet vurderes hovedtrapperne at være i stand over middel, dog med et opmærksomhedspunkt vedrørende brugen af arealerne (brand) og mindre slid skader.

Tiltag:

Diverse mindre pudsskader i baghuset i indgangsniveau og kælder udbedres.

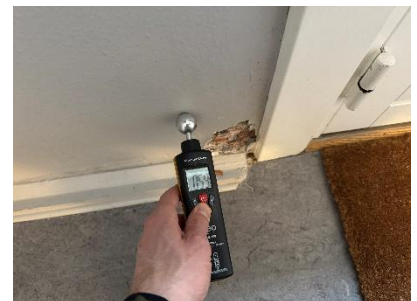
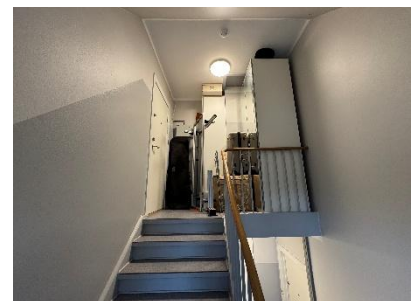
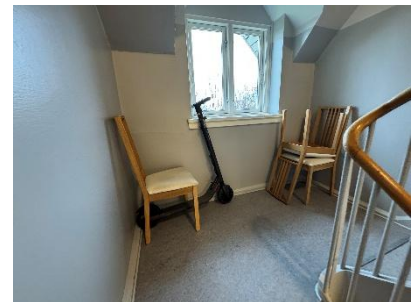
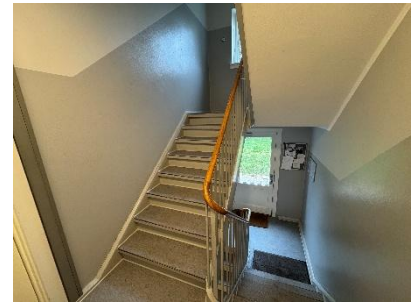
Kældertrappe med manglende vange, reetableres.

Håndliste med revne udbedres, så håndlisten er stabil.

Det anbefales desuden at foreningen informerer beboerne om, at trappeopgange skal holdes fri for personlige ejendele, af hensyn til:

- brandsikkerhed
- frie flugtveje

Dette er vigtigt for at sikre, at trapperummene kan fungere korrekt i tilfælde af brand.



Karakter/vurdering: 2

Opgave:

- Baghus: Udbedring af pudsskader, trappevange i kælder og håndliste (afsat beløb)

Hvornår:

0-3 år

Økonomi:

Kr. 12.000

6.1 Andre trapper

Beskrivelse:

Udvendige kældertrapper giver adgang til kælderen fra terræn og er udført i støbt beton, som kan modstå fugt og slid fra vejrlig. Konstruktionen er dog udsat for påvirkninger fra vand, frost og algevækst, hvilket over tid kan medføre nedbrydning.

Tilstand:

Baghus

Trappen er udført i beton og fremstår i god stand.

Der ses dog opfugtning og algevækst på vægge, hvilket vurderes at skyldes placeringen mod nord med begrænset solpåvirkning. Dette er et almindeligt forhold og primært af kosmetisk karakter.

Der er etableret afløb i bunden af trappen, hvilket er positivt for afvanding.

Der er registreret to mindre revner i facaden mod trappen, som bør holdes under observation.

Forhus

Der er to kældertrapper udført i ældre støbt beton.

Den ene trappe fremstår med afslag på trin samt tegn på tidligere reparationer, hvilket indikerer begyndende nedbrydning.

Den anden trappe fremstår uden væsentlige skader, men med opfugtning i overfladen, hvilket er normalt for denne type konstruktion.

Samlet vurderes de udvendige kældertrapper at være i middel stand.

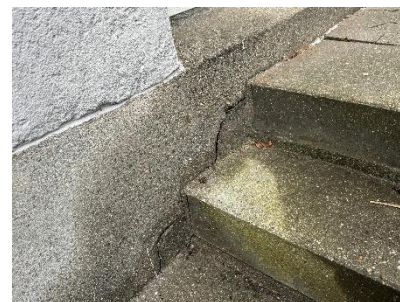
Tiltag:

Der afsættes midler til udbedring af skader på betontrapperne, herunder:

- opretning og reparation af beskadigede trin
- udbedring af revner og afslag i beton og tilstødende vægge

Arbejdet vil bidrage til at forlænge levetiden og sikre fortsat god og sikker adgang til kælderen.

Karakter/vurdering: 3



Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ Udbedring af 2 kældertrapper i form af revner og afslag på trin (afsat beløb)	4-6 år	Kr. 8.000

7. Toilet og bad

Dette afsnit omhandler toiletter og baderum i ejendommens lejligheder. Disse rum er en del af beboernes eget område, og vedligeholdelsen er derfor beboernes ansvar. Af samme grund indgår toiletter og bad ikke i den nærmere tekniske gennemgang i denne rapport.

Selvom rummene ikke efterses i denne rapport, er det vigtigt, at beboerne selv har fokus på en række forhold for at sikre, at badeværelserne er i god og holdbar stand. Et velfungerende baderum afhænger især af, at konstruktioner og installationer kan modstå den høje fugtbelastning, som daglig brug medfører.

Beboerne bør særligt være opmærksomme på:

- Tætte gulve og vægge, herunder om der er intakte fuger og overflader uden revner.
- Tilstrækkelig ventilation, så fugt kan komme ud af rummet og ikke sætter sig i konstruktionerne.
- Funktionsdygtige installationer, fx afløb, faldstammer, armaturer og vandlåse, der skal fungere korrekt for at undgå lækager.
- Tegn på fugtskader, såsom misfarvninger, løstsiddende fliser, mugdannelse eller lugt, som kan indikere skjulte problemer.
- Korrekt brug og vedligeholdelse, f.eks. rengøring af fuger, kontrol af silikonefuger og hurtig udbedring af mindre skader, før de udvikler sig.

En løbende og omhyggelig vedligeholdelse af toiletter og badeværelser er afgørende for at undgå fugtskader, som i værste fald kan påvirke ikke blot lejligheden, men også ejendommens øvrige konstruktioner.

7.0 Toilet og bad

Beskrivelse:

I den besigtigede lejligheder fremstår badeværelser nyrenoveret. Installationerne på badeværelserne vedligeholdes af beboerne. Installationerne på badeværelserne er udført forskelligt i de besigtigede lejligheder.

Toiletrum og badeværelse kræver løbende vedligeholdelse. Man bør have fokus på om fuger er tætte, om fliser er hule/løse, om installationer så som wc'er, håndvaske, brusere, gulv afløb og lignende fungerer, og der ikke er tæringer på rør. Det anbefales at baderum har mekanisk udsug, eller som minimum kan udluftes via vindue i rummet.

Tiltag:

Hvis ikke der foreligger en beslutning fra forenings side om hvilke materialer der skal anvendes, når der foretages deludskiftninger ifm. private renovering af badeværelserne, bør udformes en standardbeskrivelse for udskiftning af rørinstallationerne mv., så materialekrav og udførelse bliver ensartet i ejendommen, og så jeres fælles installationer ikke lider overlast pga. forkerte løsninger i de enkelte lejligheder.



Karakter/vurdering: -

Opgave:

Hvornår:

Økonomi:

- Vedligeholdelse af badeværelser udføres af den enkelte beboer

8. Køkken

Dette afsnit omhandler køkkener i ejendommens lejligheder. Ligesom toiletter og badeværelser er køkkener en del af beboernes eget ansvarsområde, og vedligeholdelsen varetages derfor af beboerne selv. Køkkener indgår således ikke i den nærmere tekniske gennemgang i denne rapport.

Selvom køkkenerne ikke tilses og beskrives nærmere i denne rapport, er det væsentligt, at beboerne løbende holder øje med køkkenets tilstand for at sikre, at installationer og overflader fungerer korrekt og er i god orden. Et velfungerende køkken forudsætter, at vandinstallationer, afløb, armaturer og eventuelle tilslutninger til hårde hvidevarer ikke lækker, da selv mindre utætheder kan føre til skjulte fugtskader i skabet under vasken, i gulvkonstruktionen eller langs vægge.

Der bør også være opmærksomhed på om ventilationen fungerer tilstrækkeligt til at fjerne damp og madlavningsfugt, så der ikke opstår skader i konstruktionerne omkring køkkenet.

En løbende og omhyggelig vedligeholdelse af køkkenet bidrager til både funktionalitet og komfort og reducerer risikoen for følgeskader, som i værste fald kan påvirke bygningens øvrige konstruktioner.

8.0 Køkken

Beskrivelse:

Installationerne til køkkener vedligeholdes af beboerne. Installationerne i de besigtigede køkkener består generelt af nye basisinstallationer for vand og afløb.

Tiltag:

Hvis ikke der foreligger en beslutning fra forenings side om hvilke materialer der skal anvendes, når der foretages deludskiftninger ifm. private renovering af køkkener bør der udformes en standardbeskrivelse for udskiftning af rørinstallationerne mv., så materialekrav og udførelse bliver ensartet i ejendommen, og så jeres fælles installationer ikke lider overlast pga. forkerte løsninger i de enkelte lejligheder.



Karakter/vurdering: -

Opgave:

Hvornår:

Økonomi:

- Vedligeholdelse af køkkener udføres af den enkelte beboer

9. Varmeanlæg

Dette afsnit omhandler ejendommens varmeanlæg, som omfatter varmecentralen og dens komponenter, varmerør samt det samlede centralvarmesystem.

Varmeanlægget er en af bygningens vigtigste tekniske installationer, da det sikrer stabil opvarmning og komfort for beboerne.

Samtidig har anlæggets tilstand stor betydning for både energiforbrug, driftsøkonomi og risikoen for følgeskader ved fejl eller utætheder.

Ved gennemgangen vurderes anlæggets generelle alder og slitage, herunder om komponenterne fortsat fungerer som tilsigtet, og om der er tegn på utætheder, korrosion eller andre nedbrydende forhold.

Der ses også på, om varmerør og øvrige installationer er efterisoleret, da manglende eller nedbrudt isolering både kan øge energiforbruget og skabe uønsket varmeafgivelse til omgivelserne.

Installationernes opbygning, funktion og materialer indgår i den samlede vurdering med henblik på at belyse anlæggets tilstand og behovet for eventuelle forbedringer eller udskiftninger.

Formålet er at sikre et pålideligt og energieffektivt varmesystem, der understøtter ejendommens komfort og driftssikkerhed og minimerer risikoen for skader i den øvrige bygningsmasse.

9.0 Varmeanlæg

Beskrivelse:

Ejendommens varmeanlæg er baseret på fjernvarme, hvor varmecentralen er placeret i kælderen. Herfra fordeles varmen via en central installation til ejendommens brugere.

Varmefordelingen sker gennem et 2-strengt radiatorsystem, hvilket sikrer en jævn og effektiv varmfordeling til lejlighederne samt dele af kælderen, herunder tørrerum og vaskeri.

Et 2-strengt system er en driftssikker og energieffektiv løsning, hvor fremløb og retur er adskilt, hvilket giver bedre reguleringsmuligheder og komfort.

Tilstand:

Selve varmecentralen er ikke besigtiget, da der ikke er givet adgang til denne. Vurderingen baseres derfor på de synlige installationer i besigtigede lejligheder og tilgængelige kælderarealer.

De synlige varmerør i kælderen fremstår velisolerede og korrekt mærkede i henhold til gældende anvisninger. Der er ikke observeret tegn på tæring, utætheder eller nedbrud. Generelt har varmerør og radiatorer en lang levetid, da der er tale om et lukket system.

Diverse komponenter som pumper og automatik har en kortere levetid og bør typisk udskiftes efter ca. 10-15 år for at sikre optimal drift og energieffektivitet. Disse installationer er placeret i varmecentralen.

Levetiden for en fjernvarmeunit og varmeveksler er typisk 30-40 år, afhængigt af drift og vedligeholdelse.

Samlet vurderes varmeanlægget - baseret på synlige forhold - at være i god stand, dog med forbehold for den ikke-besigtigede varmecentral.

Tiltag:

Det anbefales, at varmecentralen serviceres løbende, og at der etableres en fast serviceaftale med et VVS-firma, hvis dette ikke allerede er tilfældet.

Der bør afsættes midler til serviceeftersyn ca. hvert 3. år, så anlæggets drift og energieffektivitet opretholdes.

Såfremt varmecentralen (fjernvarmeunit og/eller varmeveksler) er af ældre dato (ca. 20-30 år), bør der planlægges en udskiftning inden for 5-10 år.

Der er ikke afsat konkret beløb til udskiftning, da der ikke foreligger oplysninger eller adgang til varmecentralen.



Karakter/vurdering: 1

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ SERVICE: Service på varmecentral/varmeveksler (ca. hvert 3 år)	0-3 år	Kr. 7.000

10. Afløbsinstallationer

Dette afsnit omhandler ejendommens afløbsinstallationer, som omfatter faldstammer, gulvafløb samt afløbsrør fra køkkener og badeværelser.

Disse installationer spiller en afgørende rolle i bortledning af spildevand og er dermed essentielle for både bygningens funktion og hygiejne.

Afløbssystemets tilstand har stor betydning for risikoen for vandskader, tilstopninger og generel driftssikkerhed.

I vurderingen ses der på installationernes nuværende stand og alder, samt om der findes fejl, skader eller tegn på nedbrud, såsom korrosion, utætheder eller tæring.

Både synlige installationer og de dele af systemet, der er tilgængelige for inspektion, indgår i vurderingen.

Materialer, samlinger og tidligere reparationer kan have indflydelse på anlæggets levetid og funktion, og dette bidrager til den samlede vurdering af afløbssystemets driftsmæssige tilstand.

Formålet med gennemgangen er at skabe overblik over afløbsinstallationernes funktionalitet og eventuelle behov for reparation, opgradering eller udskiftning, så risikoen for fremtidige skader minimeres og systemet fortsat fungerer sikkert og effektivt.

10.0 Afløbsinstallationer

Beskrivelse:

Afløbsinstallationerne består af alle afløbsrør i badeværelser, toiletrum, køkkener, afløbsskåle og faldstammer.

Faldstammerne fører spildevand fra bad og køkken, ned til kloakkerne.

Jf. byggesagsarkiv er jeres faldstammer udskiftet i 2006.

Tilstand:

Faldstammerne er primært udført i rustfrit stål og mærket år 2006. Enkelte faldstammer ses i forhus at være i støbejern – formentligt pga. ombygninger i stueetagen.

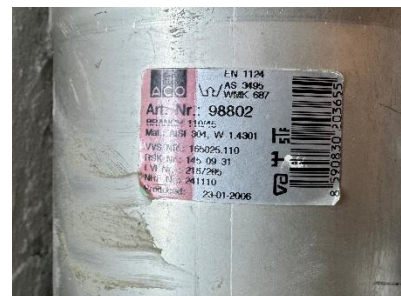
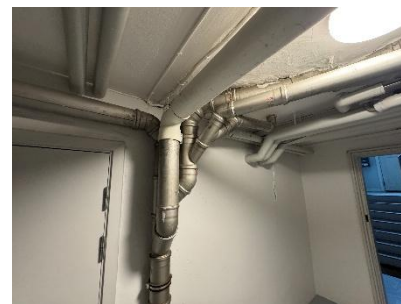
Installationer fremstår generelt i god stand uden tegn på nedbrud eller fejl.

Afløbsinstallationer fra håndvaske i lejligheder ses udført i plast og tilsluttet faldstammerne. Samlet vurderes afløbsinstallationerne at være i god stand, svarende til deres alder.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag på nuværende tidspunkt.

Foreningen skal være opmærksom på, at der ved fremtidige ændringer i installationerne skal udføres korrekte brandlukninger i etageadskillelser og lofter, hvor faldstammer føres igennem. Ved besigtigelsen er der dog ikke observeret tegn på manglende eller fejlbehæftede brandlukninger i synlige områder.



Karakter/vurdering: 1

Opgave:

Hvornår:

Økonomi:

- Ingen nødvendige tiltag

11. Kloak

Dette afsnit omhandler ejendommens kloakinstallationer, som omfatter de ledninger og komponenter, der leder spildevand og regnvand væk fra bygningen og ud til det offentlige kloaksystem.

Et velfungerende kloaksystem er afgørende for ejendommens drift og for at forebygge fugt- og vandskader, der kan opstå ved tilstopninger eller brud.

Ved gennemgangen tilses de tilgængelige dele af kloakinstallationen, hvor der vurderes alder, materiale og generel tilstand, herunder om der er forhold, der kan indikere begyndende skader eller nedbrud.

Besigtigelsen er dog begrænset, da størstedelen af kloakledningerne typisk er skjult i jorden og derfor ikke kan inspiceres visuelt. En egentlig vurdering af disse skjulte dele kræver en TV-inspektion, som ikke indgår i den almindelige tilstandsgennemgang.

Formålet er at skabe et overordnet indtryk af kloaksystemets tilstand ud fra de dele, der kan tilses, samt at vurdere, om der er forhold, som giver anledning til yderligere undersøgelser eller vedligeholdelsestiltag.

Et velfungerende kloaksystem er vigtigt for en stabil og sikker afledning af spildevand og for at minimere risikoen for skader på ejendommen.

11.0 Kloak

Beskrivelse:

Kloaksystemet omfatter ledninger og brønde i gård og mod gade, som håndterer både spildevand og regnvand fra ejendommen. Installationerne består af underjordiske kloakledninger, samlebrønde, tagnedløbsbrønde og sandfangsbrønde.

I oplyser at der er etableret omfangsdræn på jeres ejendom. Dette fremgår dog ikke i byggesagsarkivet.

Tilstand:

Der er observeret flere forhold i kloaksystemet, som kræver opmærksomhed.

I vaskekælderen i baghuset ses ét ældre gulvafløb uden højvandslukke, hvilket medfører risiko for, at kloakvand kan løbe baglæns ved kraftig regn eller skybrud og oversvømme kælderen.

Tilsvarende ses der afløb ved udvendige kældertrapper i både forhus og baghus, som ligeledes ikke er forsynet med højvandslukke, hvilket øger risikoen for vandindtrængning.

Ved baghuset mod nord er der etableret en pumpebrønd, som ved besigtigelsen vurderes ikke at være i funktion. Derudover ses en nyere plastbrønd, som er tilstoppet. Generelt fremstår kloaksystemet som en kombination af nyere brønde og ældre betonbrønde, herunder én ældre betonbrønd mod nord ved baghuset.

Samlet vurderes kloaksystemet at være i middel til dårlig stand, primært på grund af manglende højvandslukker samt fejl og mangler ved brønde og pumpe.

Tiltag:

Det anbefales, at følgende tiltag iværksættes:

- Etablering af højvandslukker ved gulvafløb i kældre samt ved udvendige kældertrapper, for at reducere risikoen for oversvømmelse ved skybrud
- Kontrol og evt. udskiftning af defekt pumpebrønd
- Rensning af tilstoppet plastbrønd

Selvom det er oplyst, at der er en serviceaftale på kloaksystemet, anbefales det at sikre, at systemet tilses minimum én gang årligt, herunder manuel rensning (ikke kun spuling).

Derudover anbefales det at udføre en TV-inspektion af kloaksystemet, så ledningsnettet kan kortlægges og vurderes mere præcist.



Karakter/vurdering: 4

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ Serviceaftale - årlig gennemgang og rensning af kloakbrønde	Hvert år	Kr. 6.500
▪ TV-inspektion af kloakker	0-3 år	Kr. 10.000
▪ Kontrol og evt. udskiftning af pumpe i pumpebrønd	0-3 år	Kr. 8.000
▪ Etablering af højvandslukke i ca. 4 stk. gulvafløb	0-3 år	Kr. 35.000

12. Vandinstallation

Dette afsnit omhandler ejendommens vandinstallationer, som omfatter de rør og komponenter, der forsyner bygningen med koldt og varmt brugsvand.

Vandinstallationernes opbygning og tilstand har stor betydning for både funktion, komfort og risikoen for skader, da utætheder kan føre til fugtproblemer og omfattende følgeskader. I vurderingen lægges der vægt på materialevalg, som ofte giver en indikation af installationernes forventede levetid og egenskaber.

Der ses også på installationernes alder, da ældre rør typisk har større risiko for tæring, aflejringer eller svækkelse. Eventuelle tegn på nedbrud, såsom korrosion, misfarvninger, dryp eller andre synlige utætheder, indgår ligeledes i vurderingen.

Derudover vurderes det, om rørinstallationerne er tilstrækkeligt isoleret, da manglende eller mangelfuld isolering kan medføre varmetab og unødigt belastning af både installationerne og energiforbruget.

Formålet med gennemgangen er at danne et overblik over vandinstallationernes generelle tilstand og at identificere forhold, som kan kræve vedligeholdelse, udskiftning eller nærmere undersøgelse for at sikre en sikker og driftstabil vandforsyning i ejendommen.

12.0 Vandinstallation

Beskrivelse:

Vandinstallationerne omfatter stigstreng, fordelingsledninger, ventiler og varmtvandsinstallationer, som forsyner ejendommen med koldt og varmt brugsvand. Installationerne er primært udført i rustfri stålør.

På ejendommen er stigstreng og fordelingsledninger i kælderarealer jf. byggesagsarkiv udskiftet i 2006 i forbindelse med udskiftning af faldstammer.

Tilstand:

Varmecentralen hvor det varme brugsvand produceres, er ikke besigtiget grundet manglende adgang.

Stigstreng og brugsvandsinstallationer i fællesarealer er udført i rustfri stål, og velisoleret i kælderen, svarende til anvisningerne.

Der er dog observeret kritiske forhold som kræver udbedring:

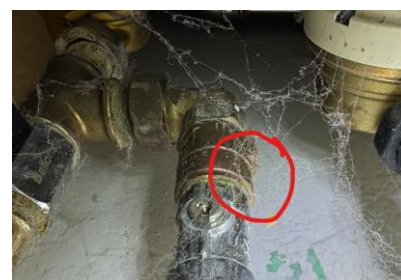
- På køkkeninstallationer i besigtiget lejlighed ses 1-2 steder med begyndende tæring under køkkenvask
- På stigstreng i rørkasse i badeværelse i besigtiget lejlighed ses tegn på tæring. Der mangler desuden en balufix til at lukke for vandet.
- I kælderen ses tæring ved en ventil på varmtvandsinstallation under 279C
- I kælderen ses på varmtvands-cirkulationsledningen mindst to steder med begyndende nedbrud/tæring under 279A og 279B.

Samlet vurderes vandinstallationerne at være i middel stand, pga. lokale områder med begyndende nedbrydning.

Tiltag:

Tærede og nedbrudte installationer udskiftes straks, for at reducere risikoen for vandudslip og følgeskader.

Derudover afsættes midler til løbende service af vandinstallationerne, herunder udsamlning og rensning af evt. varmtvandsbeholder i varmecentralen.



Karakter/vurdering: 4

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ Udbedring af 6 stk. tæring vandør (stigstreng og fordelingsledninger i kælder)	0-3 år	Kr. 20.000
▪ SERVICE: Rensning af varmtvandsbeholder	Hvert 2. år	Kr. 7.000

13. Ventilation

Dette afsnit omhandler ejendommens ventilation, som omfatter både de lodrette ventilationsskakte, de generelle ventilationsforhold i ejendommen.

Ventilationen har til formål at sikre et sundt indeklima ved at fjerne fugt, lugte og forurenet luft og evt. tilføre frisk luft til boliger og fællesområder.

Ventilationsskaktene er en vigtig del af bygningens oprindelige konstruktion og fungerer som naturlige luftveje, der understøtter luftcirkulationen i boligerne. I mange ældre ejendomme er systemet baseret på naturligt sug, mens nyere eller moderniserede installationer kan omfatte mekanisk ventilation.

I boligerne har ventilationen stor betydning for at forebygge fugtproblemer, kondens og skimmel, som kan opstå, hvis luftudskiftningen er utilstrækkelig.

I tagrummet spiller ventilationen også en vigtig rolle, da der her kan opstå brandspredning, hvis installationer eller overgange mellem skakte og tagrum ikke er korrekt udført i forhold til brandmæssig tæthed. En korrekt adskillelse bidrager til at forhindre, at brand og røg kan sprede sig via ventilationssystemet.

Ventilationens opbygning og funktion har dermed stor betydning for både indeklima, komfort og sikkerhed i ejendommen.

13.0 Ventilation

Beskrivelse:

Kælderarealer er uventileret. Da kælderens naturligt er udsat for fugt fra omkringliggende terræn, vil fugtniveauet altid være højere i kælderen. Ligeledes vil radonniveauet være højere i kælderen.

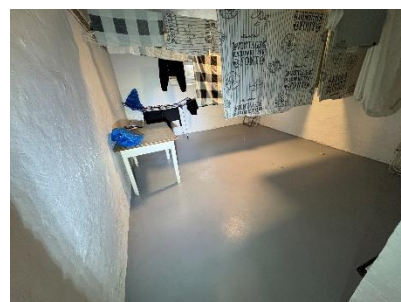
En ventileret kælder kan mindske fugt- og radonniveauet.

Tilstand:

Kælderarealer fremstår tørre. I vaske- og tørrekælder hvor der naturligt altid er mere fugtigt, er der ikke etableret ventilation. I vaskerum ses at tørretumbler er udført med aftræk gennem facaden. Dette vil dog ikke hjælpe på at fjerne fugten fra rummet, ifm. tøj der hænges til tørre eller opbevares i rummet.

Tiltag:

Det anbefales at etablere 2 stk. mekanisk fugtstyret ventilator i kælderarealerne mod vaskerum og tørrekælder, for at sikre korrekt og god udluftning af de særligt udsatte rum. Det vælges en model med varmegenvinding som kan fjerne fugtig luft, og tilføre ny frisk og tør luft.



Karakter/vurdering: -

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
FORBEDRING: Etablering af mekanisk ventilator (Duka One) i tørre/vaskerum	Forbedring	Kr. 15.000

14. EL/Svagstrøm

Dette afsnit omhandler ejendommens elinstallationer og svagstrømsinstallationer på og i fællesarealerne.

Disse installationer udgør tilsammen den tekniske infrastruktur for strømforsyning, belysning, kommunikation og andre elektriske funktioner i bygningen. Installationernes opbygning og tilstand har stor betydning for både sikkerhed, komfort og driftssikkerhed.

I denne gennemgang vurderes de tilgængelige installationers tilstand, herunder om der er synlige tegn på slid, ælde eller fejl.

Der ses også på installationernes placering, da forkert eller uhensigtsmæssig placering kan øge risikoen for skader, overophedning eller utilsigtet berøring. Desuden vurderes det, om enkelte installationer fremstår risikabelt udført, f.eks. hvis der er improviserede løsninger, uautoriserede ændringer eller uforsvarlig føring af kabler og ledninger.

El- og svagstrømsinstallationernes funktion og sikkerhed er afgørende for bygningens daglige brug, og en korrekt udført installation minimerer risikoen for elektriske fejl, brand og driftsforstyrrelser.

Formålet med gennemgangen er derfor at skabe et overblik over installationernes tilstand og at pege på forhold, som kan kræve forbedringer eller nærmere undersøgelse af autoriseret fagperson.

14.0 EL/Svagstrøm

Beskrivelse:

Elinstallationerne omfatter tavler, kabelføring, belysning og øvrige elinstallationer i fællesarealer, som forsyner ejendommen med strøm. Installationerne består af en kombination af nyere og ældre installationer, hvor især ældre stofledninger og tavler kan udgøre en sikkerhedsrisiko.

Tilstand:

Baghuset:

EL-tavler til de enkelte lejligheder er placeret i træskabe i trapperummene. Disse er ikke eftergået, da de betragtes som beboerinstallationer. Løsningen med private EL tavler i fælles adgangsveje/flugtveje er utraditionel idet trapperum normalt skal udføres uden nogen form for brandbelastende installationer. I dette tilfælde er personlige EL tavler monteret i trapperummet, og i brandbare træskabe.

I kælderen ses en kombination af nye og ældre installationer. De ældre installationer består af stofledninger ført i trækasser, hvilket er en forældet installationstype. Der er observeret minimum ét sted, hvor dæksel mangler, og hvor ledninger er synlige, hvilket udgør en potentiel sikkerhedsrisiko.

Forhuset:

I kældergennemgangen ses en eltavle til fyrkælder og kældertrappe, som er udført med ældre sikringer og stofledninger. Disse installationer vurderes at være utidssvarende.

Der ses flere løsthængende ledninger i kælderlofterne. Disse skal fastgøres og sikres.

Samlet vurderes elinstallationerne i fællesarealer at være i middel til dårlig stand, primært på grund af ældre installationer og manglende afdækning.

Tiltag:

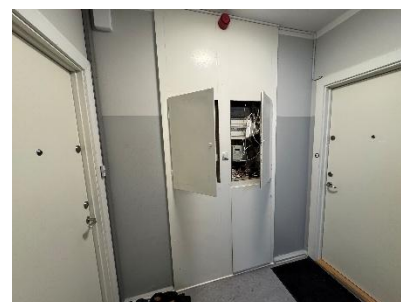
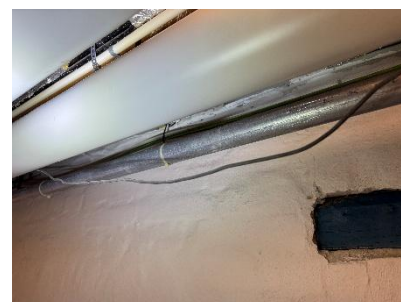
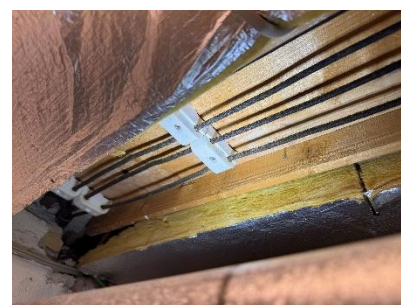
Det anbefales, at der udføres EL-eftersyn ved autoriseret elektriker af installationerne i fællesarealerne, herunder også private eltavler i trapperum, da disse er placeret i flugtveje, hvor fejl kan medføre brand- og røgspredning.

Derudover anbefales det at:

- Udskifte ældre stofledninger og installationer til nye
- Montere manglende dæksler og sikre korrekt afdækning af installationer
- Fastgøre og sikre løse ledninger i kælderlofter

Disse tiltag vil reducere risikoen for kortslutning og brand samt bringe installationerne op til nutidig standard.

Der stilles skærpede krav til brandbeskyttelse af installationer i fælles adgangsveje for at sikre flugtveje, og det bør derfor overvejes om EL tavler i trapperum på sigt skal flyttes ind i egne lejligheder, af sikkerhedsmæssige årsager.



Karakter/vurdering: 4

Opgave:	Hvornår:	Økonomi:
▪ EL eftersyn af installationer i fællesarealer	0-3 år	Kr. 6.500
▪ Udbedring af manglende trædæksel og sikre løse ledninger i kældergang i baghus (afsat beløb)	0-3 år	Kr. 7.500

15. Private friarealer

Dette afsnit omhandler ejendommens private friarealer, som typisk omfatter gårdarealer, belægninger, grønne arealer samt eventuelle skurbygninger og hegn.

Friarealerne har både en praktisk og rekreativ funktion og er en vigtig del af ejendommens samlede udtryk og brugsværdi. De skal samtidig kunne modstå slid, vejr og daglig brug, uden at der opstår forhold, som kan give anledning til skader eller utryghed.

Gårdarealer og belægninger har betydning for fremkommelighed, afvanding og sikkerhed. Slid, ujævnheder eller mangelfuld bortledning af regnvand kan med tiden føre til skader på både belægninger og omkringliggende konstruktioner.

De grønne arealer bidrager til et godt miljø og et indbydende udtryk, men kræver løbende pleje for at undgå tilgroning, fugtproblemer eller rødder, der kan påvirke belægninger eller installationer.

Eventuelle skurbygninger og hegn indgår også i vurderingen, da deres konstruktioner og materialer skal være stabile og i en stand, der ikke udgør en risiko for brugerne eller for ejendommens øvrige bygningsdele.

Friarealernes udformning og tilstand er med til at sikre både funktionalitet og et attraktivt og sikkert uderum for beboerne.

15.0 Private friarealer

Beskrivelse:

Ejendommen har eget haveareal, med beplantning i form af græsarealer, træer og buske. Der er etableret fast belægning i form af fliser op mod ejendommen, ved baghuset. Derudover fastbelægning til parkering mellem forhus og baghuset.

Der ses nyere skurbygninger og overdækkede arealer i haven.

Tilstand:

Fremstår i pæn stand. Belægning ses nogle steder med mindre skader, men dette vurderes primært at være af kosmetisk betydning.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag på nuværende tidspunkt.



Karakter/vurdering: 2

Opgave:

Hvornår:

Økonomi:

- Ingen nødvendige tiltag

Byggesagsomkostninger

Alle priser i tilstandsrapporten er anslåede udgifter til håndværkerydelser og materialer og er angivet ekskl. moms.

Når I skal igangsætte en større byggesag, bør I også medregne andre udgifter som myndighedsbehandling (byggetilladelser), forsikringer, miljøscreeninger og finansiering. Disse udgifter udgør som regel 10-15 % af entreprisesummen.

Det videre forløb

Tilstandsrapporten og vedligeholdelsesplanen hjælper jer med at få et overblik over, hvad det vil koste at drive jeres forening de næste 10 år.

Allerede nu kan det være en god idé at overveje, om de månedlige ejerudgifter skal justeres, så foreningen står bedre rustet til fremtidige renoveringer.

I rapporten er der angivet både store og små renoveringsarbejder. Mindre arbejder kan ofte igangsættes uden generalforsamlingens godkendelse, hvis jeres vedtægter giver mulighed for det.

Større renoveringsarbejder kræver derimod, at projektet bliver godkendt på en generalforsamling, før det kan sættes i gang. Vi hjælper jer gerne med at udarbejde et endeligt budget, der inkluderer alle byggesagsomkostninger. Vi kan også deltage på generalforsamlingen for at svare på tekniske spørgsmål om det planlagte arbejde.

Byggeteknisk rådgivning

Ved større byggeprojekter anbefales det at samarbejde med en byggerådgiver, der kan sikre, at projektet forløber trygt og professionelt fra start til slut.

Hos Daniel Friis Byggerådgivning arbejder vi udelukkende for andels- og ejerforeninger og har valgt at fokusere på små foreninger med 2-3 opgange. Vi arbejder ikke med store boligforeninger, så vi kan prioritere alle projekter lige højt.

Vores mål er at gøre byggeprocessen nem og tryk for både bestyrelse og beboere, samtidig med at vi minimerer det arbejde, bestyrelsen skal stå for.

I et typisk projekt står vi bl.a. for:

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov
- Udarbejdelse af byggebudget (beslutningsgrundlag til generalforsamling)
- Ansøge om byggetilladelse (myndighedsbehandling)
- Udarbejdelse af udbudsmateriale (tegninger, beskrivelser mv.)
- Indhentning af tilbud fra håndværkere/entreprenører
- Vurdering af tilbud
- Entreprisekontrakt
- Afholdelse af byggemøder
- Byggestyring og koordinering af håndværkere/entreprenører

- Tilsyn med arbejdets udførelse
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer etc.
- Afslutning og mangelgennemgang

Gratis rådgivning

Små byggesager kræver ikke altid en byggeteknisk rådgiver. Skal et enkelt vindue skiftes, eller er der en utæthed på et vandrør, kan I ofte kontakte håndværkerne direkte.

Hvis I er i tvivl om, hvilken type håndværker I skal bruge – f.eks. en VVS'er, murer eller tømrer – er I altid velkomne til at kontakte os for råd og anbefalinger.

10-årig vedligeholdelsesplan

Den 10-årige vedligeholdelsesplan er vedlagt og indeholder overslagspriser fra tilstandsrapporten for samtlige foreslåede arbejder. Planen er dog udarbejdet uden at tage højde for jeres forenings økonomi.

Derfor kan det give mening for nogle foreninger at fremskynde visse renoveringer, mens andre måske vælger at udskyde dem. Vi anbefaler, at bestyrelsen, ejendomsadministratoren og den byggeteknisk rådgiver arbejder tæt sammen om at prioritere, hvilke arbejder der skal udføres først, og hvilke der kan vente.

Vedligeholdelsesplanen kan fungere som en løbende rettesnor for jeres vedligeholdelsesarbejder. For at holde planen opdateret anbefales det, at den revideres cirka hvert 5. år, så priser og tidsplaner altid afspejler aktuelle forhold.