

Tilstandsrapport

Ejendommen:
Trepkasgade 2
Ryesgade 61
2100 København Ø



Udført for
Ryesgade & Trepkasgade 2

Udført af
BANG & BEENFELDT A/S

Ejendomsoplysninger	4
Hovedkonklusion	5
Farveforklaring	6
Bygningsdele	7
01. TAG	7
02. KÆLDER / FUNDERING	12
03. FACADER / SOKKEL / ALTANER	15
04. VINDUER	19
05. UDVENDIGE DØRE	22
06. TRAPPER	25
07. PORTE / GENNEMGANGE	29
08. ETAGEADSKILLELSER	32
09. WC/BAD	35
10. KØKKENER	38

11. VARMEANLÆG	40
12. AFLØB	45
13. KLOAK	48
14. VANDINSTALLATION	51
15. GASINSTALLATIONER	54
16. VENTILATION	57

Beskrivelse af ejendommen

Charmerende ældre etageejendom placeret centralt i København.
Ejendommen er en hjørneejendom, som er en del af en større bolig karrè, hvor man via gårdlav deler en fælles gård.
Bygningen er opført i orangerøde farver, både hvad angår kvader og tegl mod gaden.
Omkring hjørnet, 5. sal og enkelte andre steder er der udsmykninger og detaljer i lyse farver.

Ejendommen er tildelt bevaringsværdi 4, som er en middel bevaringskategori.
Det kan have betydning for fremtidige arbejder, valget af løsning og ændringer, som skal godkendes før arbejdet kan påbegyndes.

Fra BBR

Ejendommen er opført i:	1891
Antal lejligheder med køkken:	20
Antal opgange:	2

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	1670 m²
Samlet bygningsareal:	334 m²
Kælderareal:	334 m²
Tagetage:	0 m²

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	1670 m²
Samlet erhvervsareal:	282 m²
Antal etager u. kld. og tagetage	5

Ejendommen er opført i gedigne byggematerialer, og den vil bestå i mange år med rettidig vedligeholdelse og forbedringer. Den generelle vurdering af ejendommen er, at den er i slidt/kritisk stand, og foreningen skal påregne væsentlige udgifter til vedligeholdelse inden for de næste 5 år.

Ejendommen bærer præg af, at flere vedligeholdelsesopgaver er blevet udskudt.

Det kan med fordel undersøges, om Københavns Kommune vil give byfornyelsesstøtte til flere af disse arbejder eller der på andre måder kan søges om tilskud til gennemførelse af projekterne.

Det anbefales at iværksætte de beskrevne opgaver, både for renovering og vedligeholdelse, inden svigt i bygningsdele får bekostelige konsekvenser, og skader udvikler sig.

Bang & Beenfeldt kan med vores kendskab til jeres ejendom være med til at assistere i den forbindelse.

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

Renovering af etagedæk over kælder

Installationer i kælderen

Genetablering af brandbeskyttelse

I den efterfølgende årrække som vedligeholdelsesplanen dækker over, vil det være afgørende at følgende opgaver igangsættes:

Nyt tag

Vedligehold af facade mod gård og gade

Udskiftning af vinduer mod gård

Malervedligehold af vinduer

Skift af afløbsrør og stigestenge

Derudover rummer ejendommen flere interessante muligheder for både energibesparelser og forbedringer:

Isolering af etagedæk mod kælder

Isolering og opmærkning af rør

● Kritisk

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

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

● Høj

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

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

● Middel

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

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

● Lav

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

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

● Ikke betydelig

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

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

01. TAG

Konklusion

Vurdering

Taget er generelt i slidt - kritisk stand og opgaverne i forbindelse med taget er beskrevet nærmere herunder. På tagkonstruktionen ses der flere steder tegn på manglende ventilation, opfugtning, begyndende nedbrud i træværk og utætheder.

Energiteknisk kan taget forbedres ved at efterisolere mansarden i forbindelse med et tagrenoveringsprojekt.

Det vurderes, at taget gennem længere tid har haft problemer med indtrængende vand og dårlig ventilation af loftrum.

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

Bygningens tag er udført som et Københavnertag.

Tagbelægningen er tagpap på den flade del og eternit på mansarden, taget er udført med undertag.

Undertaget er dog flere steder skåret op, løst og har forkert monterede ventilationshætter, hvilket forringer undertagets funktion.

Kompletterende bygningsdele i tagkonstruktionen er brandkarme til naboejendommene.

Tagetagen er udnyttet til opbevaring og tørrerum.

Opførelsestidspunktet for taget er oplyst til ukendt.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

Der har flere gange været problemer med vandindtrængning, som løbende bliver udbedret. Et sted bliver problemet ved med at komme igen og igen.

Foreningen er ikke bekendt med alderen af det nuværende tag.

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	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
01.1 Gennemgang af brandkarm Afrrensning af løstsiddende puds, opskæring af revner. Etablering af ny puds i samme nuance som nuværende. (Udgift til stillads eller lift er ikke inkluderet)	Udføre periodisk med max. 7 års intervaller eller efter behov.	●	D	0/år	45.000	2022, 2029
01.2 Nyt tag Nedtagning og bortskaffelse af eksisterende tag. Opretning af eksisterende spær. Partiel udskiftning af spær stykker, som er ødelagt. Etablering af undertag som fast undertag af brædder. Etablering af naturlig ventilation af tagkonstruktion. Montering af naturskiffer på mansarden. Opbygning af nyt tagpaptag.	Opstartes i 2021, men forventet udførelse i 2022.	●	R	30.000/år	1.825.000	2022
01.3 Vedligehold Gennemgang af tag. Partiel udbedring af skader, som kan medføre vandindtrængning.	Udføres nu, for at have tid til at gennemføre et ordentligt tagreoveringsprojekt	●	D	0/år	40.000	2021
01.4 Alm. vedligehold Vedligehold af ny oplagt tagkonstruktion.	Udføres periodisk.	●	D	0/år	15.000	2023, 2028

REGISTREING	DATO	FOTO
<p>Tag - loft Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag.</p>	2021-06-10	
<p>Tag - loft Brandkarmen mod naboejendommen er pudset og belagt med røde tegl. Pudset er flere steder begyndt at skalle af, hvilket gør konstruktionen sårbar for vandindtrængning.</p>	2021-06-10	
<p>Tag - loft Mansarden er beklædt med skiffer. Udvendigt ser tagfladen generelt ok ud. Der er flere synlige reparationer.</p>	2021-06-10	
<p>Tag - loft Ejendommen har tidligere fået monteret undertag i en blødbanevare. Ved besigtigelsen blev den noteret, at undertaget er løst og hullet, og det vurderes at være mere til skade end gavn. I undertaget er der monteret udluftningshætter. De er dog vendt forkert, så de risikerer at samle vand.</p>	2021-06-10	
<p>Tag - loft Hjørnet af tagkonstruktionen har tidligere været angrebet af fugt, og er derfor partielt blevet udskiftet.</p>	2021-06-10	
<p>Tag - loft Man har omkring ovenlysvinduerne skåret stykker af undertaget væk, for at øge ventilationen til loftrummet. Denne løsning ødelægger den ønskede funktion af undertaget.</p>	2021-06-10	

Tag - loft

Trækonstruktionen i dette område har tydelige misfarvninger, antagelig grundet høj gentagende fugtpåvirkning. Foreningen oplyser, at man her gentagende gange har haft problemer med gennemtrængende vand.

2021-06-10



Tag - loft

Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag. Billede fra drone besigtigelsen.

2021-07-09



Tag - loft

Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag. Billede fra drone besigtigelsen.

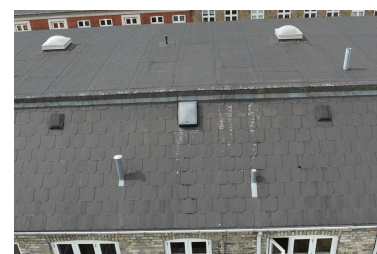
2021-07-09



Tag - loft

Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag. Billede fra drone besigtigelsen.

2021-07-09



Tag - loft

Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag. Billede fra drone besigtigelsen.

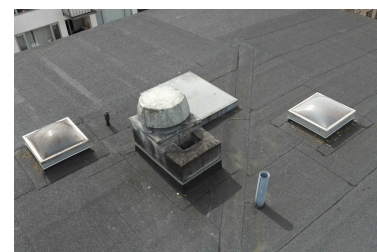
2021-07-09



Tag - loft

Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag. Billede fra drone besigtigelsen.

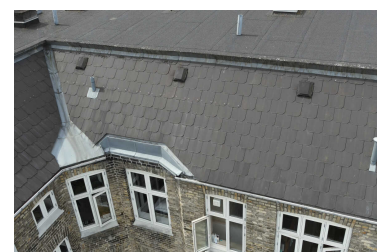
2021-07-09



Tag - loft

Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag. Billede fra drone besigtigelsen.

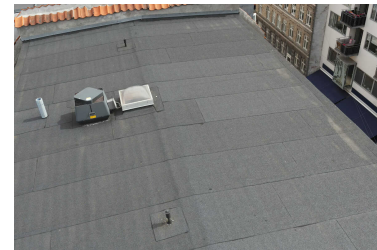
2021-07-09



Tag - loft

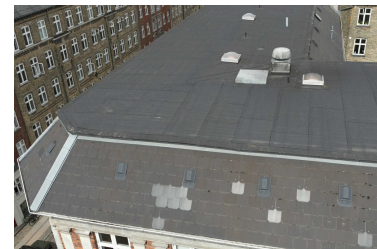
Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag.
Billede fra drone besigtigelsen.

2021-07-09

**Tag - loft**

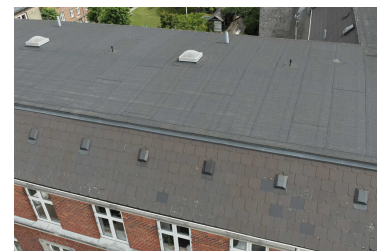
Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag.
Billede fra drone besigtigelsen.

2021-07-09

**Tag - loft**

Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag.
Billede fra drone besigtigelsen.

2021-07-09

**Tag - loft**

Oversigtsbillede over tagkonstruktionen. Klassisk københavner tag.
Billede fra drone besigtigelsen.

2021-07-09



Konklusion

Vurdering

Kælderen og fundering er generelt i slidt, men i stabil stand. Opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Kælderen vurderes at være rimelig tør efter man har fået udbedret tidligere problem med vandpåvirkning udefra.

Bygningens fundamenter vurderes at være stabile.

Energiteknisk kan kælderen forbedres ved at isolere etagedækket mellem uopvarmet kælder og stueetagen.

Det vurderes, at etagedækket over kældre er i så kritisk stand, at man snarest bør gennemføre et udbedringsprojekt.

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 fuldmuret konstruktion. Det er ikke krybekælder, men rumhøjden er begrænset.

Kældergulvet mod jord er støbt i beton.

Vægkonstruktionen fremstår i rå ubehandlede teglsten.

Kælderen er hovedsagelig uudnyttet, og der er ikke opsat lys eller forberedt til, at man forventer at forøge brugen af kælderarealet.

Udførelsestidspunktet for kælderen vurderet til at være originalt. Det antages, at den ikke er blevet løbende vedligeholdt.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

Der har tidligere været problemer med vandpåvirkning fra gården via et problematisk sandfang. Dette er nu udbedret, og der er ikke registreret nogen vandproblemer efterfølgende

Teglstenen i kældere er gennemgået og partiel renoveret sammen med vinduerne i 2019

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.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
02.1 Opsætning af lys Opsætning af lys i kældrene i et niveau, så løbende besigtigelse eller arbejde kan gennemføres. Etableres med bevægelsescensor eller timer, så lyset automatisk slukker, når det ikke benyttes.	Opsætning af LED-lys armatur, som på byggepladser, for at holde etableringsudgiften nede.	●	F	0/år	15.000	2021
02.2 Partiel renovering af etagedæk over kælder Projektbehandling, men afklaring af løsningsmetoder og skadesomfang. Miljøscreening af berørte komponenter for skadelige stoffer. Nedtagning og bortskaffelse af etagedæk. Reetablering af stabilt etagedæk i støbt beton. Afleveres som rått betondæk mod stueetagen. Mængde omfang 100 kvm (Tømning, opmagasinering, reetablering af fx gulv i stueetagen, compensation er ikke inkluderet i opgaven)	Bør opstartes i nær fremtid og prioriteres til udførelse når praktisk muligt.	●	R	0/år	2.356.250	2021
02.3 Efterisolering af etagedæk mod kælder Montering af 75-100 mm isolering mellem uopvarmet kælder og stueetage. Omfang 100 kvm.	Udføres efter renovering af etagedæk.	●	R	0/år	135.000	2022, 2025, 2028
02.4 Vedligehold af kælder Partiel vedligehold af nuværende murværk og væge.	Udføres periodisk.	●	D	0/år	35.000	2024, 2029

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Kælder Gulvet er støbt i beton og murværket i væggene fremstår rå under. Dette er med til at holde bygningsdelene i kælderen tørre, da de store rå overflader nemt kan afgive eventuel opsuget fugt.</p>	2021-06-10	
<p>Kælder Generelt indtryk af kældrene. Kælderen er mørk, og bliver ikke udnyttet. Væggene vurderes at være stabile, men der er registreret udfordringer med bæreevnen mellem kælder og stueetagen.</p>	2021-06-10	
<p>Kælder Dette område af kældrene er ekstra understøtte med træstolper. Det må vurderes at være en midlertidig løsning, og det anbefales, at der tages hånd om problemet og får genetablere et stabilt etagedæk.</p>	2021-06-10	
<p>Kælder Kældere bliver generelt ikke udnyttet. Der er dårlig belysning trods det, at man tidligere er blevet anbefalet at etablere lys i kældrene i 2018.</p>	2021-06-10	
<p>Kælder Etagedækket mellem kælder og barnevognsopbevaring er tidligere vurderet, som ikke bærende. Der er etableret en midlertidig løsning med stålsoldater. Det anbefales, at man i nær fremtid tager fat i problemet og får udbedret og genskabt bæreevnen af etagedækket.</p>	2021-06-10	
<p>Lyskasse Der er udvendigt etableret lyskasser ved kældervinduerne for at bringe lys og luft ned til kælderen. Lyskassen her er godt fyldt med blade og snavs. Det antages derfor, at vandafledningen er forringet, og man risikerer en øget fugt påvirkning af kældervæg og fundament. Det anbefales, at alle lyskasser periodisk gennemgås, holdes rene og eventuelle revner udbedres for at sikre bedst mulig vandafledning.</p>	2021-06-10	

Konklusion

Vurdering

Facader og sokkel er generelt i middel mod slidt stand og opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Der er en enkelt privatejet altan, som vurderes at være generelt i pæn stand. Altaner vil ikke blive medtaget yderligere i denne rapport

Facaderne vurderes at være tørre mod gården og lettere opfugtet mod gaden. Facaden har tidligere haft en høj fugtpåvirkning og der i gang med at tørre ud.

Facaderne har flere steder afskallende puds.

Bygningens sokkel vurderes at være intakt men med flere pudsafskalninger.

Energiteknisk kan facaderne forbedres ved at efterisolere indvendigt. Vi anbefaler som udgangspunkt ikke indvendige isoleringer af risikoen er stor for følgeskader, som fugt, svamp og skimmel.

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 en kombination af blank mur og puds af underfacade mod gaden. Facaden er opdelt mod gården på samme måde.

Facaden er desuden forsynet med en blanding af beton og skiffersålbænke, samt gesimsbånd og ornamentering omkring udvalgte vinduer og døre.

Sokkel er pudset.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

Det er flere år siden, der er sket vedligeholdelse eller renoveringsprojekter på gårdfacaden

I 2014 blev der opsat en test-altan. Altanprojekter har af flere grunde trukket ud. Hvis beboere ønsker altan, kan de for egen betaling starte et projekt og etablere altaner.

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 frostskeer kan forårsage store skader.

Skader på ornament og gesimsbånd skyldes oftest en blanding af både bevægelser i bygningen, men også frostsprængninger. 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	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
<p>03.1</p> <p>Renovering af underfacaden mod gade</p> <p>Afrensning af eksisterende løs puds og klargøring. Op pudsning af under facaden i sammen nuance som nuværende med en ensartet jævn belægning. (Eventuelt stillads eller lift er ikke inkluderet i prisen)</p>	Udføres når facaden vurderes tør nok til, at den nye puds forbliver længst muligt.	●	R	0/år	375.000	2022, 2029
<p>03.2</p> <p>Renovering af underfacade mod gård</p> <p>Afrensning af eksisterende løs puds og klargøring. Op pudsning af underfacaden i sammen nuance som nuværende med en ensartet jævn belægning. (Eventuelt stillads eller lift er ikke inkluderet i prisen)</p>	Udføres når facaden vurderes tør nok til at den nye puds forbliver længst muligt.	●	R	0/år	225.000	2022, 2029
<p>03.3</p> <p>Vedligehold af facader</p> <p>Partiel reparation af facader. Mindre reparationer af puds i samme nuance som omkringliggende. Partiel udskiftning af fuger i blankt murværk. Reparation af revner i gesims og anden udsmykning. Partiel reparation af sålbænke. (Udgift til eventuel lift eller stillads er ikke inkluderet)</p>	Udføre periodisk i et løbende system.	●	D	0/år	75.000	2021, 2024, 2027, 2030

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Gade facade Oversigtsbillede, der viser den ene af ejendommens gadefacader.</p>	2021-06-10	
<p>Gade facade Det blanke murværke på gadefacaden fremstår i ok stand, og fra gaden blev der ikke registreret større fejl eller mangler.</p>	2021-06-10	
<p>Gade facade Mellem det blanke murværk og den pudsede underfacade er et gennemgående gesimsbånd. Der er flere steder tidligere blevet udført reparationer. Det må forventes, som løbende vedligehold, at gesimsbåndet skal gennemgås og vedligeholdes.</p>	2021-06-10	
<p>Gade facade Stue og 1 sal.</p>	2021-06-10	
<p>Gade facade Den pudsede del af underfacaden mod gaden har tydelige misfarvninger og afskalninger. Dette kan skyldes fugt i murværket, salt udtræk eller mangel fuld klargøre ved tidligere renoveringsopgaver.</p>	2021-06-10	
<p>Gade facade Den pudsede del af underfacaden mod gaden har tydelige misfarvninger og afskalninger. Dette kan skyldes fugt i murværket, saltudtræk eller mangelfuld klargørelse ved tidligere renoveringsopgaver.</p>	2021-06-10	

Gade sokkel

Den pudsede del af underfacaden mod gaden har tydelige misfarvninger og afskalninger. Dette kan skyldes fugt i murværket, saltudtræk eller mangelfuld klargøre ved tidligere renoveringsopgaver.

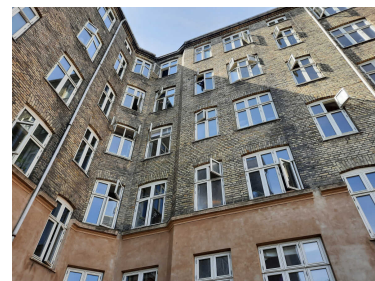
2021-06-10



Gård facade

Oversigtsbillede af facaden mod gården.

2021-06-10



Gård facade

Underfacaden mod gården har tidligere været hårdt fugtpåvirket. Dette ses tydeligt på afskalningerne og misfarvninger. Problemet med fugtpåvirkning af facaden antages at være udbedret på nuværende tidspunkt.

2021-06-10



Gård facade

Underfacaden mod gården har tidligere været hårdt fugtpåvirket. Dette ses tydeligt på afskalningerne og misfarvninger. Problemet med fugtpåvirkning af facaden antages at være udbedret på nuværende tidspunkt.

2021-06-10



Konklusion

Vurdering

Vinduerne er mod gaden generelt i OK stand, mens de mod gården vurderes at være i middel til slidt stand. Opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Vinduerne har flere steder afskallende maling og hårde fuger.

Vinduernes sålbænke er beskrevet under facaderne.

Energiteknisk kan vinduerne forbedres ved at udskifte tætningsbåndet eller udskiftning af vindue til nyere 3-lags lavenergivindue. For at opretholde en facade med vinduer i god stand og med gode muligheder for ventilation og udluftning af bygningens rum, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningen er forsynet med vinduer på facader udført træ/træ på gade- og gårdsiden.

Vinduerne med anverfere, paskvilgreb og ventilationsspalter.

Fugningen af vinduerne er udført med elastisk fugemasse.

Kældervinduerne er udført som træ/træ.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

Vinduer mod gaden er gennemgået i 2019, hvor de er blevet slebet og malet

Mod gården er der flere beboere, der oplever trækgener

Bestyrelsen er ikke beviste om, at der skulle være udført arbejde de sidste 7 år på gårdvinduerne.

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	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
04.1 Alm. vedligehold af vinduer Gennemgang af eksisterende vinduer. Udskiftning af tætningslister efter behov. Smøring og justering af mekaniske dele iht. leverandørens anvisning. Udskiftning af mindre stykker trælistes. (Udgift til stillads eller lift er ikke inkluderet)	Periodisk gennemgang af bygningsdel for at forlænge bygningsdelens levetid.	●	D	0/år	45.000	2024, 2029
04.2 Udskiftning af vinduer mod gård Udskiftning af eksisterende vinduer til nye 3-lags lavenergi vinduer i samme stil og udtryk som eksisterende. (Udgift til stillads eller lift er ikke inkluderet)	Udføre i nærfremtid.	●	R	10.000/år	648.000	2022
04.3 Maler vedligehold Maler vedligehold af vinduerne mod gaden. Overmaling af kant og fals i samme farvenuance som nuværende. (Udgift til stillads eller lift er ikke inkluderet i prisen)	Periodisk løbende vedligehold.	●	D	0/år	280.500	2024, 2029

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Vindue Vinduerne i ejendommen er hovedsagelig klassiske dannebrogsvinduer, overfladebehandlet hvide.</p>	2021-06-10	
<p>Sålbænk Sålbænke er udført i beton- og eller eternitplader. Flere steder er der registreret revnedannelser i pudslaget. Dette bør udbedres for at undgå vandindtrængning.</p>	2021-06-23	
<p>Udsmykning Omkring udvalgte vinduer er der udsmykning. Vedligeholdelse er inkluderet under facadearbejder.</p>	2021-06-23	
<p>Fuge Eksempel på gummifuge omkring vindue, som er tørret helt ud og sprækket. Fugen er ikke længere tæt, hvilket kan medføre vandindtrængen i de omkringliggende konstruktioner.</p>	2021-06-23	
<p>Vindue Vinduer mod gården trænger til renovering eller udskiftning. På dette vindue er træværket i vinduet flækket.</p>	2021-06-23	

Konklusion

Vurdering

Bygningens hoveddøre til opgange og erhverv er generelt i pæn stand.

Opgaverne for alle dørtyperne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Ved besigtigelsen blev der på dørene fundet mindre områder med afskallende maling.

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

Generel beskrivelse

Bygningen er forsynet med hoveddøre til opgangene på facader udført af træ/træ på gadesiden.

Erhvervs- og køkkentrappedøre er lige så udført af træ/træ.

Dørene er udført med dørpumpe.

Generelt er adgangen til bygningen styret via nøgler. Dørtelefon er placeret mod gaden og forsynet med audio.

Fugningen af dørene er udført med mørtel.

Kompletterende bygningsdele i forbindelse med døre er stentrin og hånd liste.

Indvendige døre er beskrevet som kompletterende bygningsdele i forbindelse med kælderen og trapper.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

Der er lige blevet udskiftet låsecylinder i hoveddørene

Den en hoveddør har gentagende problemer med dørpumpen, så den ikke lukker tæt hver gang.

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.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
05.1 Alm. løbende vedligehold Gennemgang af ejendommens udvendige døre. Smøring og justering af mekaniske dele iht. leverandørens anvisninger. Justering af dørpumper. Partiel overfladebehandling af maling. Mindre udskiftninger eller reparationer af trælister.	Periodisk gennemgang af dørene, som en levetidsforlængende foranstaltning.	●	D	0/år	15.000	2021, 2024, 2027, 2030

REGISTREING	DATO	FOTO
<p>Hoveddør Ejendommens døre fremstår i god stand. Hoveddørene er dobbeltdøre, overfladebehandlet i grøn med glasfyldning i øverste del af hvert dørblad.</p>	2021-06-10	
<p>Udvendigdør Lidt under gadeniveau er der flere erhvervsdrivende. Dørene her er lidt mindre, men stadig med glasfyldning.</p>	2021-06-10	
<p>Udvendigdør Lidt under gadeniveau er der flere erhvervsdrivende. Dørene her er lidt mindre, men stadig med glasfyldning.</p>	2021-06-10	

Konklusion

Vurdering

Bygningens hoved- og køkkentrapper er generelt i middel stand. Dørene ind til lejlighederne er også i middel stand.

Bygningen er ikke forsynet med elevatorer.

På hoved- og køkkentrapper ses der flere steder nedslidte trin, afskallet maling på forkantslister, tydelig slid på håndlister samt afskallet maling.

Indgangsreposerne i stueetagen er generelt i middel 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

Bygningens hovedtrapper er udført i træ med trætrin og linoleumsbelægning.

Bygningens køkkentrappe er udført i træ med lakerede trætrin.

Lejlighedsdørene til boligerne fra både hoved- og køkkentrapper er ældre af dato og udført som træ.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

I 2020 er der på for- og bagtrappe blevet udført murevedligeholdelsesarbejde

Trappetrin er renoveret eller udskiftet i et større projekt i 2018




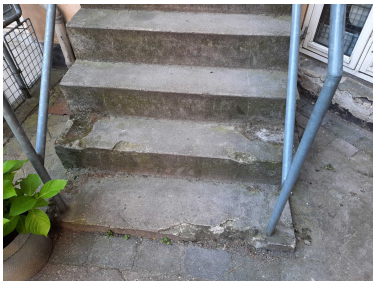
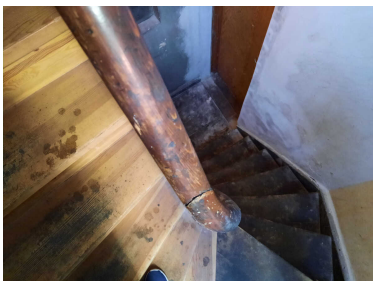

Typiske skader

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.

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 ubejlejlige.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
06.1 Alm. løbende vedligehold af hovedtrapper Dybderengøring af linoleumsbelægning og polering. Afslibning af malerbehandlede overflader på trappen og ny malerbehandling i samme farvenuance som nuværende. Gennemgang af opgangsdørene, justering og smøring af mekaniske dele iht. leverandørens anvisning.	Periodisk gennemgang.	●	D	0/år	350.000	2025
06.2 Vedligehold af bagtrappe Slibning af træværk og lakering eller maling i sammen nuance som nuværende.	Udføres løbende for at levetidsforlænge trappen.	●	D	0/år	95.000	2030

REGISTREING	DATO	FOTO
<p>Udvendig trappe Fugningen mellem flere af de udvendige betontrin er flere steder sluppet, flækket eller mangler helt.</p>	2021-06-10	
<p>Udvendig trappe Nedgangstrappe. Vær her opmærksom på, at der for bunden af trappen ikke er noget afløb. Dette kan medføre problemer med høj vandpåvirkning ved kraftig regn.</p>	2021-06-10	
<p>Udvendig trappe Her er der ved trappens bund etableret afløb, som løbende bør efterses og holdes rent, så dets funktion til vandafledning fungerer bedst muligt.</p>	2021-06-10	
<p>Udvendig trappe Betontrappe i baggården. Flere trin har afskalninger. Det anbefales, at trinnene afrenses og bliver reetableret. Manglende udbedring kan med tiden medføre øgede skader på trappen og eller personskader.</p>	2021-06-10	
<p>Bagtrappe Flere af trinnene på bagtrappen er udskiftet, som en del af et levetidsforlængende tiltag.</p>	2021-06-10	
<p>Trappe Det anbefales, at trinnene slibes og overfladebehandles for at levetidsforlænge trinnene.</p>	2021-06-10	

Trappe

Der er på undersiden udført delvis reparation af pudslaget.

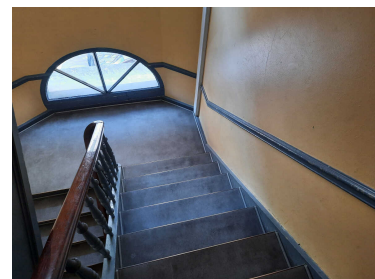
2021-06-10



Trappe

Udsnit at hovedtrappe. Trappen er ældre, men er levetidsforlænget gennem renoveringsprojekter.

2021-06-10



Trappe

Linoleumstrinnene ligger jævnt uden huller eller skader. Trinforkanterne i træ har her afskallet maling. Overkanten er beskyttet med et metalprofil.

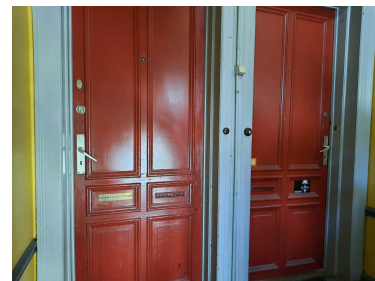
2021-06-10



Lejlighedsdøre

Dørene ind til de enkelte lejligheder er trædøre af ældre dato. Dørene giver charme og personlighed til opgangen, og det anbefales, at man løbende gennemfører vedligeholdelse og renovering for at levetidsforlænge dem.

2021-06-10



Udvendig trappe

Udvendig betontrappe til kælder. Der er en større afløbsrist et par trin oppe, hvilket kan sikre, at mest muligt regnvand ledes væk ved kraftige regnskyl.

2021-06-10



Konklusion

Vurdering

Bygningen er forsynet med 1 stk. gennemgange fra gade til gård. Begge ender er aflukket med dobbeltdør. Gennemgangen er en del af det fælles gårdlaug, og derfor er der her ikke medtaget udgifter til vedligehold og renoveringer. Gennemgang og døre er generelt i slidt stand. Energiteknisk kan gennemgangen forbedres ved at efterisolere mod omkringliggende opvarmede bygningsdele. 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

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:
Gennemgangen er en del af det fælles gårdlaug
Der er adgang til gården via en større port hos en af naboforeningerne, så lift og andet kan køres ind i baggården.

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.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
-------------	------------	--------	------	-------------------------	------	---------

REGISTREING	DATO	FOTO
<p>Dobbeltdør Nyere dobbeltdør til gennemgang fra gade til gård. Døren er monteret med automatisk dørlukke.</p>	2021-06-10	
<p>Trægulv Gulvet er ubehandlet træ. Det er tidlige blevet efterisoleret mellem den underliggende kælder og gulvet via indblæsning af isoleringsmateriale.</p>	2021-06-10	
<p>Vægge Væggene i gennemgangen fremstår i en stand, hvor fremtidig reovering anbefales.</p>	2021-06-10	

Konklusion

Vurdering

Bygningens etageadskillelser vurderes at være generelt i kritisk stand.

Særligt etageadskillelser af stål med støbte mellemdæk har skader.

Der blev observeret svækkelse af bæreevne i de bærende konstruktioner, manglende brandbeskyttelse mod de omkringliggende konstruktioner og tæring på bærerjern.

Energiteknisk kan etageadskillelserne forbedres ved at efterisolere mellem kolde og opvarmede etager.

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.

Generel beskrivelse

Bygningen har etageadskillelser, der er udført som bjælkelagskonstruktion med støbte dæk mod kælder.

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.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
08.1 Genetablering af brandbeskyttelse Genetablering af brandbeskyttelse. Genetablering af puds, opsætning og tætsluttende gips eller anden form for brandbeskyttelse.	Udføres nu på økonomisk ansvarlig vis, for at have tid til generel renovering af kældere.	●	R	0/år	45.000	2021

REGISTREING	DATO	FOTO
<p>Etagedæk Loftet her er begyndt at falde af i flager. Dette ses ofte også i beboede lejligheder, hvis afrensningen ikke har være tilstrækkelig før malerbehandling udføres. Det er også meget almindeligt, hvis man påfører ikke åndbare malinger på ældre pudsede loftoverflader.</p>	2021-06-10	
<p>Etagedæk Pudslaget er en del af brandbeskyttelsen mellem etagedækkene. Man forsøgt at løse opgave ved opsætning af gips som brandbeskyttelse, men overgangen til den ødelagte puds er ikke udbedre og derfor ikke brandbeskyttet.</p>	2021-06-10	
<p>Etagedæk Fra kælderen og til overliggende erhverv er der direkte hul. Dette øger risikoen for brandsmitte mellem etagerne.</p>	2021-06-10	
<p>Etagedæk Etagedækket over kældre er tidligere gennemgået og vurderet ikke selvbærende. Der er derfor opsat ekstra stolper og bjælker. Dette bør udbedres, inden der sker en skade.</p>	2021-06-10	

Konklusion

Vurdering

Ved besigtigelsen er der besigtiget 2 af bygningens wc/badeværelser. Generelt er disse i middel stand, med enkelte alvorlige fejl (se billede). Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang. For at opretholde en bygning i god stand og i særdeleshed sikre, at der ikke opstår fugt- og rådkader, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

De besigtigede badeværelser er udført som traditionelle tunge badeværelser med fliser og klinker. Ventilation fra badeværelserne er naturlig.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

Drift og vedligehold er beboerens eget ansvar og udgift

Typiske skader

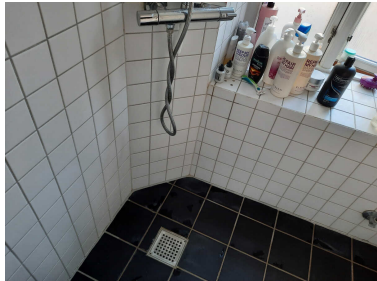
Dårlig udført smøremembran i vådzone kan medføre fugtophobning i de omkringliggende bygningsdele.

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 vådzone 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.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
-------------	------------	--------	------	-------------------------	------	---------

REGISTREING	DATO	FOTO
Badeværelse Privat badeværelse med klinker og fliser.	2021-06-10	
Badeværelse Privat badeværelse. I væggen har der tidlige være to rørgennemføringer. Nu er der ført pexrør gennem det ene hul. Konstruktionen står pt helt åben for vandindtrængning og mulig vandskader. Det anbefales, at man straks pålægger beboeren at få etableret den nødvendige fugtsikring, så der ikke risikeres en potentiel dyr vandskaderenovering.	2021-06-10	

Konklusion

Vurdering

Ved besigtigelsen er der besigtiget 2 af bygningens køkkener. Generelt er disse i middel stand. Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang.

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

Generel beskrivelse

De besigtigede køkkener er udført i henhold til den enkelte beboeres ønsker, og der er ikke en ensartet politik for udformningen af køkkener i ejendommen.

Ventilation fra køkkenerne er naturlig.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

Drift og vedligehold er beboernes eget ansvar og udgift

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.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
-------------	------------	--------	------	-------------------------	------	---------

Konklusion

Vurdering

Energimærke:

Der er udarbejdet et energimærke for ejendommen d. 17-OKT-2016, som er gyldigt frem til 2023. På trods af, at energimærket er gyldigt nogle år endnu, er det altid en god idé at optimere sit energimærke løbende, især i de tilfælde, hvor større energiforbedringer fortages på ejendommen. Energimærket bør nemlig altid afspejle her-og-nu-forholdene i ejendommen.

Varmecentralen:

Varmecentralen fremstår pæn og rydde. Centralen bør ikke bruges som lager og værksted, da slag, stød og støv kan skade de elektroniske komponenter. Desuden hindrer opmagasinerede ting, at man i akutte situationer hurtigt kan komme til ventiler, termometre ol. Også almindelig service besværliggøres.

Det er altid en god idé at føre driftsjournal med månedlige aflæsninger af forbrugsmålere (fjernvarme, vand, varmt vand og fælles-el) samt termometre og manometre. Aflæsningerne bør enten månedlig eller som minimum årligt analyseres, så man kan tilrette energiledelsen.

Der er en aftale med et vvs-firma om månedlig service af centralens komponenter, hvilket er særdeles fornuftigt dog er det normalt at kunne nøjes med årligt service. Aftalen bør også omfatte motionering af tilgængelige ventiler rundt i fællesområder. Varmecentralen forsynes med fjernvarme. Her-og-nu-fjernvarmeafkølingen er acceptabel. Forsyningsselskabet står for udskiftning af måleren.

Centralvarmeveksleren bør renses ca. hvert femte år. Næste rens bør gennemføres i år eller iht til serviceaftalen.

Varmtvandsbeholderen bør renses eller udsyres årligt. Næste rens/udsyring bør gennemføres i år eller iht serviceaftalen.

Klimastaten inkl. motorventiler og følere bør serviceres hvert femte år. Næste service bør gennemføres i år eller iht service aftale.

Trykexpansionsbeholderen bør årligt tjekkes for korrekt fortryk og intakt membran. Næste service bør gennemføres i år eller iht service aftale.

Centralvarmepumpen er en ældre lavenergipumpe.

Brugsvandspumpen er en ældre lavenergipumpe.

Isoleringen omkring rørene i centralen er ok. Nøgne rørstykker og ødelagt isolering bør udbedres, og der bør afsluttes med plastfolie (Isogenopak).

Rørmærkningen på isoleringen i centralen er dårlig. En grundig rørmærkning bør sættes i værk.

Centralvarmeanlægget:

Afkølingen over det 2-strengede radiatoranlæg er acceptabel.

Påfyldningsslangen til centralvarmeanlægget bør forsynes med en lynkobling, så den let kan frakobles, når der er fyldt vand på anlægget. Slangen må ikke sidde fast forbundet mellem de to anlæg, når den ikke benyttes.

Beboerne bør mindst en gang om året motionere termostatventilerne, så de ikke sætter sig fast. Løbende udskiftning af termostatfølerhoveder og i sjældne tilfælde også selve termostatventiler må forventes.

Nøgne rørstykker og ødelagt isolering omkring varmerør i kælderen bør udbedres, og der bør afsluttes med plastfolie (Isogenopak).

En grundig rørmærkning af alle varmerør i kælderen bør sættes i værk.

Generel beskrivelse og observationer

Varmecentralen:

Varmecentralen er placeret i kælderen.

Fjernvarmen kommer fra HOFOR og bruges til rumopvarmning via veksler og brugsvandsopvarmning via varmtvandsbeholder.

Den nuværende fjernvarmemåler nr. 530919296 har siddet i centralen i ca. 7 år.

Centralvarmeveksleren er en pladeveksler fabr. Cetetherm type 2800H. Veksleren er forsynet med isoleringskappe. Rens af veksleren fremgår ikke.

Centralvarmepumpen er fabr. Grundfos type ALPHA2 25-60N.

Klimastaten til styring af fremløbstemperaturen til radiatorerne og af brugsvandstemperaturen er fabr. Trend type IQ220. Seneste service fremgår ikke.

Ved besøget d. 10.06.2021 var udetemperaturen 18 grader.

Trykexpansionsbeholderen til varmeanlægget er fabr. PNEUMATEX. Seneste servicedato fremgår ikke.

Varmtvandsbeholderen er fabr. Cedervall & Jan APS type CCJ.DF.A på 1000 liter fra 2000. Beholderen er isoleret. Sidste rens fremgår ikke.

Temperaturen på det varme brugsvand var 25 grader.

Isoleringen omkring rørene i centralen er ok.

Rørmærkningen på isoleringen i centralen er dårlig.

Varmeanlægget:

Ejendommen opvarmes af et 2-strengt radiatoranlæg. Radiatorerne er panelradiatorer, og alle er forsynet med termostatventiler

og varmemålere.

Hovedforsyningsledninger i kælderen og stigstrengene er udført i sorte rør.

Centralvarmerørene rundt i kælderen er delvist isolerede, og rørmærkningen er mangelfuld.

Oplysninger fra bestyrelsen

Der er problemer med varmt vand fra 1. sal og op.

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

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Ventiler kan sætte sig fast eller blive utætte.


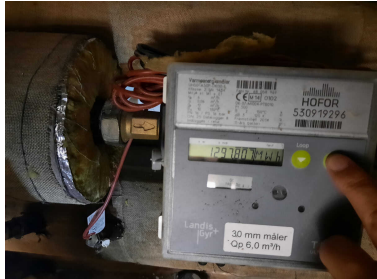

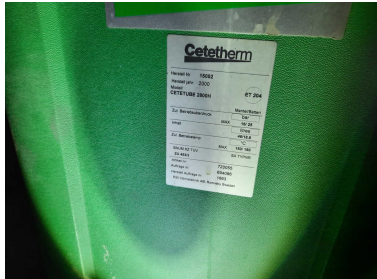


Styringer kan blive upræcise, hvilket kan føre til merforbrug, dårlig afkøling eller nedsat komfort.

Rør og radiatorer kan blive utætte.

Varmecentralen bør overordnet efterses en gang om ugen med aflæsninger en gang om måneden.

Varme anlægget bør efterses en gang om året, også i lejlighederne.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
11.1 Isolering og rørmærkning Partiel udskiftning af ødelagte eller manglende områder med isolering. Tydelig opmærkning af rør generelt i ejendommen.	Udføres i forbindelse med service at varmecentralen.	●	R	0/år	12.500	2021
11.2 Udskiftning af varmerør og radiatorer Udskiftning af varmerør. Nedrivning og bortskaffelse af eksisterende. opsætning og montering af nye rør inkl. mærkning, radiatorer, termostater og strengreguleringsventiler. Det anslås at ca. 1/3 af udgiften dækker materialer og arbejdes løn for den vandrette andel af arbejde inde i de enkelte lejligheder,	Udskiftes, inden der forekommer skader og som et samlet projekt for hele foreningen for at opnå det bedst mulige resultat.	●	R	5.000/år	1.285.000	2022

REGISTREING	DATO	FOTO
<p>Varmecentral Panelradiator monteret på et 2-strengt varmfordelingssystem. Monteret med termostat og forbrugsmålør.</p>	2021-06-10	
<p>Varmecentral Fjernvarme forbrugsmåler.</p>	2021-06-10	
<p>Varmecentral Cirkulationspumpe</p>	2021-06-10	
<p>Varmecentral Varmeveksler</p>	2021-06-10	
<p>Varmecentral Expansionsbeholder</p>	2021-06-10	
<p>Varmecentral Grundfos varmecirkulationspumpe</p>	2021-06-10	

20210610_102439.jpg
Varmtvandsbeholder

2021-06-28



Konklusion

Vurdering

Rustangreb på støbejernsrør og eller galvaniserede stålrør ses i mange ejendomme. Partiel udskiftning ifm. korrosion og rørbrud på synlige rør er til at begynde med naturligvis en løsning, men når der efterhånden kommer så mange utætheder og måske vandskader, så en totaludskiftning synes som eneste løsning, bør man i stedet overveje en renovering af stammer og sidegrene - enten som en strømpeføring eller en coatning. En udskiftning er som regel meget omfattende, langvarig og generende, hvorimod en renovering er hurtigere og billigere. Først renses stammer og sidegrene og dernæst renoveres med en strømpe eller en spraycoatning, som binder fast på indersiden af rørene. Processen tager kun tre til fire dage, og man slipper for alle følgearbejderne (flise-, tømrer- og malerarbejder) - både hvad angår pris og gener. Mindre huller i de eksisterende stammer kan lukkes midlertidigt inden renoveringen og plejer ikke at udgøre noget problem.

Man bør under alle omstændigheder få spulet faldstammerne hvert 5.-10. år eller efter behov (især køkkenstammer, som godt kan lukke til pga. olie, fedt, ol.).

Generel beskrivelse og observationer

Afløbssystemet leder spildevand fra vaske, wc'er, vaske- og opvaskemaskiner og evt. badekar til kloaksystemet.

Afløbssystemet, herunder faldstammer, er udført i en blanding af støbejernsrør og galvaniserede stålrør.

Mange steder står faldstammerne skjult i rørkasser, og er derfor vanskelige at vurdere tilstanden af.

På flere synlige stammer og sidegrene i både lejligheder og kælder observerede vi rustpletter.

Oplysninger fra bestyrelsen

Der er få problemer med afløbssystemet.

Faldstammerne er det sidste år stoppet to gange og har resulteret i en rensning.

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 indskræmpes over for beboere, at de ligeledes årligt skal efterse deres vaske, vaskemaskine- og opvaskemaskineinstallationer for utætheder.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
12.1 Alm. løbende vedligehold Partiel udskiftning af ulovlige og meget slidte komponenter.	Udføres nu og løbende indtil et større renoveringsprojekt gennemføres.	●	D	0/år	25.000	2021, 2022, 2023, 2024
12.2 Skift af afløbsrør Komplet udskiftning af ejendommens afløbsrør. Eventuelle følgearbejder er ikke inkluderet i prisen.	Udføre på fordelagtigt tidspunkt inden større skader på afløbet sker.	●	R	0/år	239.000	2025

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Afløb Privat afløb under håndvask.</p>	2021-06-10	
<p>Afløb Afløbsinstallation i kælder. Samling af coatede støbejernsrør med xxxx og galvaniserede rør med gevindsamlinger. Her vurderes rørene at være i ok stand. Vi anbefaler, at der udføres øget tilsyn, når man samler forskellige rørtyper.</p>	2021-06-10	
<p>Afløb Ældre jernrør med tydelig rust. Der er tidligere udført partiel udskiftning af rørstykker og forgrening. Man forventer inden for de kommende år at gennemføre et større renoveringsprojekt af ejendommens afløbsrør.</p>	2021-06-10	
<p>Afløb Rørstykke, hvor røde plastfittings er benyttet i kælderen. Dette er ikke lovligt, da det røde plastrør er designet til at blive benyttet nedgravet i jord. Denne løsning udgør en brandrisiko, da de røde rør ikke er brandhæmmende.</p>	2021-06-10	

Konklusion

Vurdering

Gennemgang og mere detaljeret omtale af ejendommens kloakker og evt. TV-inspektionsrapporter er ikke en del af nærværende tilstandsrapport.

Vi råder dog altid boligejere til ca. hvert 5. år at få foretaget en højtryksrensning af alle kloakker og brønde inkl. en TV-inspektion.

Oplysninger fra bestyrelsen

Der er ingen store problemer med afløbssystemet.

Kloakken er i 2019 blevet TV-inspeceret

I 2012 blev der etableret dræn omkring ejendommen, hvilket har hjulpet til udtørring af kælderen.

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.

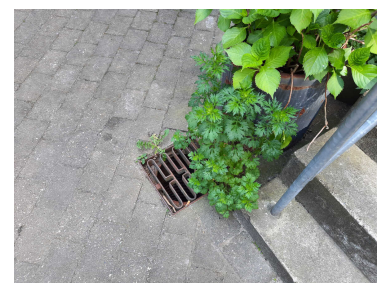
BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
-------------	------------	--------	------	-------------------------	------	---------

REGISTREING	DATO	FOTO
-------------	------	------

Kloak

I gården er der gitterriste, som er gode til bortledning af større vandmængder.

2021-06-10



Konklusion

Vurdering

På grund af de mange rustangreb på brugsvandsrørene, bør en totaludskiftning snart overvejes. Mange ejendomme med galvaniserede stålør får i disse år skiftet dem ud pga. tilkalkning og rustangreb. Tilkalkning fører til lavt vandtryk og nedsat cirkulation, som igen medfører lange ventetider på det varme vand og vandspild. Rustangreb fører til rørbrud og i de fleste tilfælde vandskader.

Hvis man vil have indblik i tilstanden af rørene, kan man få udtaget rørprøver forskellige steder i ejendommen for at få overblikket over kalk og rust.

Der skal i følge de seneste regler være vandmålere på det varme vand i alle boliger. Man bør derfor indhente tilbud på montering. Etablering af målerne kan dog undgås, hvis det enten ikke er fysisk muligt eller det ikke er rentabelt. Man kan i dag få målere med radiomoduler, så aflæsningen kan foregå fra gaden - det sparer en del gener.

Nøgne rørstykker og ødelagt isolering omkring brugsvandsrør i kælderen bør udbedres, og der bør afsluttes med enten pap & lærred eller plastfolie (Isogenopak).

En grundig rørmærkning af alle brugsvandsrør i kælderen bør sættes i værk.

Generel beskrivelse og observationer

Brugsvandsanlægget består af rør, som bringer vand fra ejendommens vandstik ud til alle tapsteder i lejlighederne. Det varme vand opvarmes i en varmtvandsbeholder/-gennemstrømningsveksler i varmecentralen (se afsnit 11).

Rørsystemet er udført i galvaniserede stålør og AluPEX-rør. Partielle udskiftninger til andre rørtyper blev også observeret.

Mange vandrør er skjult i rørkasser ol., så det er vanskeligt at vurdere tilstanden.

Brugsvandsrørene rundt i kælderen er delvist isolerede og rørmærkningen er helt fraværende.

Blandingsbatterier og lign. armaturer er ikke undersøgt nærmere, da det er beboernes eget ansvar at udskifte disse ved defekter mv.

Oplysninger fra bestyrelsen

Der er nogle problemer med brugsvandssystemet.

Der er registreret problemer med at få den varmevand cirkuleret rundt i ejendommen.

Rørene op gennem ejendommen er de originale

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.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
14.1 Gennemgang af kælderen Gennemgang af kælderen. Partiel udbedring af fejl og mangler. Partiel udskiftning af ødelagt isolering eller mangler samt korrekt opmærkning af rør.	Gennemgang og partiel udbedring snarest muligt.	●	R	0/år	40.000	2021
14.2 Alm. vedligehold Gennemgang af ejendommens fælles rørinstallationer, partiel udbedring af mindre fejl og mangler i et løbende vedligeholdelsesinterval.	Udføre periodisk.	●	D	0/år	15.000	2023, 2026, 2029, 2032
14.3 Udskiftning af stigestreng og vandrette rør Udskiftning af stigestreng, fællesrør i kælderen og vandrette rørføring i lejlighederne. Isolering og opmærkning af rør.	Udføres som et fælles projekt for alle varmerør i ejendommen for at opnå det bedst mulig resultat.	●	R	6.000/år	1.150.000	2022

REGISTREING	DATO	FOTO
<p>Vandinstallation Eksempel på foreningens stigstreng og de private forgreningsrør. Det er fornuftigt at montere stophaner straks efter overgang til forgreningsrør, hvilket muliggøre arbejde på den private del af rørene ude at være til gene for resten af foreningen. Der er på flere komponenter synlig rust. Det anbefales, at man inden for en kortere periode ser på det samlede skadesomfang og opprioriterer renovering.</p>	2021-06-10	
<p>Vandinstallation Installation i kælderen. Isoleringen er fjernet og bør genetableres. Rørene har synlig rust. Det samlede udbedringsforslag bør rekvireres.</p>	2021-06-10	
<p>Vandinstallation Eksempel på ny installation, hvor der er monteret bi vandmåler.</p>	2021-06-10	
<p>Vandinstallation Flere steder er der eftermonteret PEX rør. Mange af disse installationer er frithængende og ikke beskyttet med føringsrør. Det anbefales, at alle vandinstallationer i kælderen gennemgås.</p>	2021-06-10	

Konklusion

Vurdering

Gasrørsanlægget vurderes at være i original stand - især er overfladen på rørene i kælderen flere steder noget rustangrebne. Rørene bør slibes let og rustforsegles.

Gasmålerne er forsyningsselskabets ejendom, og de sørger for udskiftning af disse.

Beboerne sørger selv for udskiftning af komfurer.

Ved ønske om fjernelse af gasstigsstreng eller dele heraf, skal man være opmærksom på, at forsyningsselskabet kan kræve, at der skal lukkes for gasforsyningen, og at hele gasinstallationen i ejendommen efterfølgende trykprøves. Dette vil erfaringsmæssigt vise en eller flere små eksisterende og ubetydelige utætheder, men herefter er det forbudt at genåbne gasforsyningen, før man har udbedret utæthederne. Dette vil formentlig indebære, at man skal foretage indgreb på skjulte gasrør med efterfølgende udbedring i en eller flere lejligheder til følge.

Generel beskrivelse og observationer

Hovedgasrør er udført i galvaniseret stål.

Der er meget overfladerust på rørene i kælderen.

Der benyttes kun gas til komfurer i ejendommen. Alle komfurer skal være godkendt til den nyeste bygas (ikke undersøgt nærmere).

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der er ingen store problemer med gasrørsystemet.

Typiske skader og eftersynsanvisning

Udsivende gas.

Kun ved ombygning af røranlæg, hvor tæthedsprøve kan blive forlangt af myndighederne.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
-------------	------------	--------	------	-------------------------	------	---------

REGISTREING	DATO	FOTO
<p>Gas Eksempel på privat gasinstallation.</p>	2021-06-10	
<p>Gas Eksempel på privat gasinstallation.</p>	2021-06-10	
<p>Gas Eksempel på privat gasinstallation.</p>	2021-06-10	
<p>Gas Eksempel på privat gasinstallation.</p>	2021-06-10	

Konklusion

Vurdering

Det kan medføre store gener og i nogle tilfælde være direkte ulovligt, hvis man tilkobler emhætter- og badeværelsesventilatorer direkte på aftrækskanalerne, da der gennem sprækker, revner og andre utætheder kan spredes os, fugt, røg og ild til andre lejligheder. Montering af ovennævnte kræver en byggetilladelse, og i den forbindelse kan kommunen stille krav om gennemførelse af en tæthedsprøve af den pågældende kanal.

Det er som udgangspunkt ikke tilladt at etablere afkast gennem facaderne.

For at få et fuldt overblik over tilslutninger og evt. gener, bør man iværksætte en undersøgelse i alle lejligheder, hvor emhætter og ventilatorer registreres. Herefter kan man afgøre, om der skal ske ændringer og hvilke.

Udsugningsventilatorer/ventilationsaggregater på loftet/taget skal serviceres årligt.

Kanalerne bør renses hvert ca. hvert 10. år.

Kommunen kan stille krav om mekanisk udsugning, hvis man etablerer eller flytter rundt på sit gaskomfur.

Generel beskrivelse og observationer

Der er separate aftrækskanaler i badeværelser, men ikke i køkkener (ventilation via åbne vinduer). I nogle lejligheder observerede vi emhætter med afkast gennem facaden og udsugningsventilatorer tilsluttet til kanalerne.

Oplysninger fra bestyrelsen

Der er ingen store problemer med ventilationssystemet.

Ventilationskanalerne er ikke blevet rensede i mange år.

Pizzeriaet har eget mekanisk ventilationssystem.

Ryesgade har fælles aftræk til badeværelser.

Køkkener ventileres naturligt via vinduer.

Enkelte beboere har på eget initiativ opsat mekaniske ventilatorer i deres bad uvidende om, at det kan være ulovligt.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Revner i kanalerne øger risikoen for utætheder og spredning af os og fugt.

Årligt eftersyn af udsugningsventilatorer/ventilationsaggregater.

BESKRIVELSE	ANBEFALING	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS	UDFØRES
16.1 Gennemgang af eksisterende rør Kortlægning af eksisterende forhold. Rens af ventilationsrør. Service med fælles ventilationsaggregater.	Udføres hvert 10. år.	●	D	0/år	35.000	