

Tilstandsrapport

Ejendommen:

Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23, 2100 København Ø



Udført for

E/F Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23

Udført af

BANG & BEENFELDT A/S

Ejendomsoplysninger	4
Overordnet konklusion	5
Farveforklaring	6
Bygningsdele	7
01 . TAG	7
02 . KÆLDER / FUNDERING	12
03 . FACADER / SOKKEL / ALTANER	16
04 . VINDUER	21
05 . UDVENDIGE DØRE	25
06 . TRAPPER	29
07 . PORTE / GENNEMGANGE	34
08 . ETAGEADSKILLELSER	37
09 . WC/BAD	39
10 . KØKKENER	42

11 . VARMEANLÆG	44
12 . AFLØB	50
13 . KLOAK	53
14 . VANDINSTALLATION	55
15 . GASINSTALLATIONER	58
16 . VENTILATION	60
20 . BYGGEPLADS	63
VEDLIGEHOLDELSESUDGIFTER 10 ÅR FREM	65

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er en ældre ejendom beliggende på Østerbro

Ejendommen er opført i 1907 og er bygget i tidstypiske byggematerialer.

Der er en bevaringsværdi 4 på ejendommen, hvilket betyder, at man i mindre grad skal tage særlige hensyn ved renovering af bl.a. facader, tag o.l.

Ejendommen fremstår i røde teglsten på overfacaden mens underfacaden er i kvaderpuds. Vinduerne er af typen dannebrogsvindue i 2 og 3 fag men i varierende stand. Ejendommen er desuden forsynet med en karnap og spir på hjørnet af ejendommen ml. Thomas Laubs Gade og Kildevældsgade.

Med sin fremtræden falder ejendommen godt ind i det omkringliggende miljø og bidrager med sine særlige kendetegn til at højne diversiteten i området.

Fra BBR

Ejendommen er opført i:	1907
Antal lejligheder med køkken:	28
Antal opgange:	3

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	1626 m2
Samlet bygningsareal:	405 m2
Kælderareal:	m2
Tagetage:	m2

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	2008 m2
Samlet erhvervsareal:	57 m2
Antal etager u. kld. og tagetage	4

Overordnet konklusion

22.05.2023

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 middel til slidt stand, og foreningen/man skal påregne nogle udgifter til vedligeholdelse inden for de næste 10 år.

Ejendommen bærer præg af, at mange vedligeholdelsesarbejder er foretaget sporadisk og at der ikke har været en plan for vedligeholdet henover flere år.

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

Det anbefales, at følgende opgaver prioriteres højest i den kommende periode:

1. Undersøgelse af bærelær under indgangsreposer på hovedtrapper
2. Løbende og partielle reparationer på taget
3. Brandsikring af lofter på fællesarealer
4. Udskiftning af hoveddøre samt en bagtrappedør
5. Miljøscreening for asbest og andre miljøfarlige stoffer i isoleringen
6. Partielle reparationer på facader

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

1. Etablering af bedre ventilation i kælder
2. Fjernelse af træbeklædning i kælder for gulve og lofter kan ånde
3. Udskiftning af adskillelsesvægge til depotrum til trådnæt
4. Bedre isolering på centralvarmerør jf. energimærke
5. Bedre isolering på brugsvandsrør.
6. Etablering af nye strengreguleringsventiler på centralvarmeanlægget for bedre afkøling

● Kritisk

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

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

● Høj

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

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

● Middel

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

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

● Lav

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

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

● Ikke betydelig

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

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

01. TAG

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

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

Vi besigtigede taget fra gaden samt gården i terræn niveau.

På skorstene ses mindre skader på fuger, hvor vand kan trænge ind og teglsten blive løse.

Ved tagterrasse se en del mossamling langs yderkanten, hvor der løber vand ned fra tagterrassen.

Brandkarme ser pæne ud og fremstår uden sætningsrevner.

Det er uvist, om taget er udført med undertag.

Årgangen på taget er ukendt.

Vi anbefaler årlige besigtigelser fra lejligheder med tagterrasser. Ud fra denne besigtigelse planlægges, om der skal foretages reparationer.

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 sadeltag.

Tagbelægningen er skifer. Vi er ikke oplyst om der er undertag i konstruktionen.

Kompletterende bygningsdele i tagkonstruktionen er kviste, terrasser, tagvinduer og udluftningskanaler.

Tagvinduer er lavet af aluminium på ydersiden

Tagetagen er udnyttet til bolig.

Opførelsestidspunktet for taget er ikke oplyst

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Der har været en tagskade omkring kvist, der er blevet udbedret i 2022
2. Der har relativt nyligt været udført en gennemgang af taget, hvor det er blevet vurderet til at være i ok stand.
3. Taget er formentlig min. 30 år gammelt.

Typiske skader

Utætte samlinger ved inddækninger og gennembrydninger fra ventilation, udluftninger, mv. giver utætheder, hvor regnvand kan løbe ind i tagkonstruktionen, hvorved der kan ske nedbrydning.

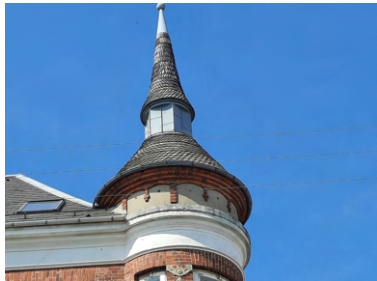
Tagbelægninger og zink bliver slidt og tyndere med tiden, hvorved der nemmere kan komme hul.

Det skal bemærkes, at tagpap og undertag over tid vil blive nedbrudt af solens Uv-stråling.

Over tid nedbrydes puds, fuger og mørtel af vejret.

Derfor bør bygningsejeren løbende sørge for at taget i sin helhed besigtiges årligt, så tilstanden altid er opdateret. Svært tilgængelige tage kan eventuelt besigtiges ved hjælp af en drone.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
01.1 Årlig gennemgang af tag Årlig gennemgang af tag	Hvis taget bliver utæt, kan der komme fugt i konstruktionen.		D	0 /år	120.000	2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032
01.2 Partielle reparationer på tag -	-		D	0 /år	90.000	2025, 2028, 2031

REGISTRERING	DATO	FOTO
Tag Generelt billede af taget fra gadeside	22.05.2023	
Tag Generelt billede af taget fra gadeside	22.05.2023	
Tag Spir på hjørnet af bygningen	22.05.2023	
Tag Tagterrasse på gårdsiden, hvor der ses mosansamlinger på inddækningen under terrassen.	22.05.2023	
Tag Ovenlys og udluftningshuller	22.05.2023	
Tag Skorstene hvor der er begyndende ødelagte fuger	22.05.2023	

Tag

Billede af brandkarm mod nabobygning og skorsten. Brandkarm ser fin ud.

22.05.2023

**Tag**

Kvist på gadeside udført i træ og zink

22.05.2023

**Tag**

Lille terrasse på taget udført med zinkbeklædning

22.05.2023



02. KÆLDER / FUNDERING

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

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

Kælderen vurderes at være lettere opfugtet og har mange afskalninger og løs puds og ødelagte fuger. Vi anbefaler, at foreningen løbende og partielt fornyer vægge og overflader. Herudover løbende sikrer, at adskillelser er brandsikrede.

Under Thomas Laubs Gade så vi kælderarealer med træbeklædning på vægge. Dette er normalt ikke godt, da der il dannes skimmel bag ved beklædningen. Vi anbefaler, at væggene kan "ånde" og at adskillelsesvægge er udført i ikke organiske materialer.

Bygningens fundamenter vurderes at være stabile, dog med løs puds og afskallet maling.

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.

Kældergulvet mod jord er støbt i beton.

Kælderen er udnyttet til opbevaring, varmecentral, vaskeri og cykelkælder.

Udførelsestidspunktet for kælderen er vurderet til at være originalt med mindre løbende vedligehold.

Kældertrappen er i beton.

Der er set brædebeklædning i loftet. Dette skal isoleres, så brandspredning undgås.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Ved inspektion af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret:

1. Der blev observeret, at kældervæggene er opfugtet og har mange afskalninger
2. Der blev observeret, at der er rust på bærene og andet jern i kælderen.
3. Der blev observeret, at der ikke er naturlig ventilation i kælderen
4. Der blev observeret, at der er fritliggende træbrædder på loft

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	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
02.1 Gennemgang og undersøgelse af bærejern i kældere Undersøgelse af alle bærejern, så standen kan vurderes, og der kan findes en løsning.	Det vurderes, at der på sigt kan være nedsatte kræfter i rustne bærejern.		R	0 /år	25.000	2023
02.2 Udbedring af loft Lukning af loft mod overetage.	Ved brand kan branden nemt sprede sig til overliggende etage.		R	0 /år	20.000	2023
02.3 Løbende og partielle udbedringer af kældervægge Nedbankning af løs puds og oppudsning, hvor der er behov.	Det vurderes, at der vil komme fugtskader igen, da fugten kommer nedefra. Men vedligeholdelse af væggene vil være nødvendigt for bæreevnen.		R	0 /år	250.000	2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032
02.4 Fjernelse af pladebeklædning i kældere Fjernelse af pladebeklædning i træ som er organiske materialer hvilket suger fugt til sig. Væggene skal kunne "ånde" og kunne komme af med fugten, som ventileres væk.	Risiko for skimmelvækst		F	0 /år	75.000	2023
02.5 Udskiftning af adskillelsesvægge i træ med metal (trådnet) Økonomisk overslag baserer sig på ca. 10 lejl. med organiske adskillelsesvægge/døre.	Ophobning af fugt i kld. samt dårlig ventilering		F	0 /år	100.000	2024

REGISTRERING	DATO	FOTO
Kælder Rusten bærejern, som ses med meget nedbrud. Generelt skal bærejernene undersøges, da de flere steder kan være i kritisk stand. I dette tilfælde er "kroppen" helt væk, hvilket betyder at bæreevnen er væk.	22.05.2023	
Kælder Rustne bærejern ved cykelkælder	22.05.2023	
Kælder Generelt. Isolering på loft som dog kun er udført nogle steder.	22.05.2023	
Kælder Løs puds og manglende fuger i murværk	22.05.2023	
Kælder Løs puds og fuger i væg	22.05.2023	
Kælder Manglende beklædning på loft, som skal afsluttes med 2 x brandgips og brandfuger	22.05.2023	

03. FACADER / SOKKEL / ALTANER

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Facader og sokkel er generelt i middel stand på gadeside, mens facader og sokkel er i slidt stand på gårdside. Opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Facaderne vurderes at være tørre på gadeside, mens facader er lettere opfugtet på gårdside.

Facaderne har flere steder afskallende puds/maling og sætningsskader. Dette ses især på gårdsiden. På gadeside ses sætningsskader over vinduer.

I bygningens taggesims ses flere steder løs puds og fuger.

Bygningens sokkel fremstår med mindre sætningsskader og afskallende puds/maling.

Begyndende afskalning på skifersålbænke.

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

Generel beskrivelse

Bygningens facader er opført som blank mur med underfacade i kvaderpuds mod gaden og blank mur med puds mod gården. Facaden er desuden forsynet med skifersålbænke, samt gesimser.

Sokkel er pudset.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Det er observeret, at der er opfugtning af facader og sokkel på gårdsiden
2. Det blev observeret, at facaderne mod gårdside, er i dårligere stand end gadefacaderne
3. På gadesiden er facader med flere vandretgående revnedannelser. Indtil videre vurderes dette ikke som kritisk, men man bør holde øje med udviklingen.

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 frostskaader kan forårsage store skader.

Skader på ornamenten 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.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
03.1 Renovering af overfacade mod gård Renovering af revner og løs puds inkl. malerbehandling	Løs puds, revner og huller i facaden medfører vandindtrængning og kan på sigt give fugtskader og evt. skimmel i lejlighederne.		R	0 /år	400.000	2024
03.2 Reparation af sokkel Fjernelse af løs puds på sokkel, der efterfølgende pudses op igen og males med sokkelmaling.	Der kan ved manglende vedligehold ske indtrængning af vand og frostska­der og forringer soklens bæreevne.		D	0 /år	40.000	2023, 2026, 2029, 2032
03.3 Reparation af underfacade mod gade På underfacaden ses steder hvor pudsen falder af, hvilket kan skyldes fugt eller stød.	Der er risiko for at vind og vejr kan ødelægge facaderne yderligere, vand og frost kan give frostsprængninger i facaderne.		D	0 /år	80.000	2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032

REGISTRERING	DATO	FOTO
Facader Langsgående revnedannelse under fransk altan. Vurderes ikke at være kritisk, men skal holdes under opsyn.	22.05.2023	
Facade Karnap på hjørne med let vandret revnedannelse. Forholdet bør tilses løbende. Alternativt skal der udføres en destruktiv undersøgelse, for at fastlægge tilstanden på bærejernene.	22.05.2023	
Facader Sålbenk på facade mod gaden. Lader til at være i fornuftig stand	22.05.2023	
Facade Generelt, gadeside på Kildevældsgade	22.05.2023	
Facade Generelt, facade gårdside ved Thomas Laubs Gade	22.05.2023	
Facade Generelt, begge gadesider	22.05.2023	

Facade

Generelt, gadeside på Thomas Laubs Gade

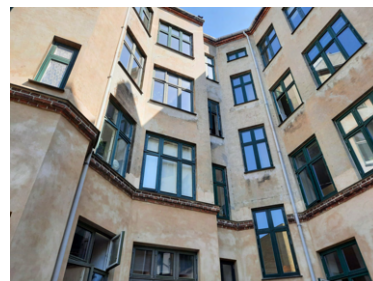
22.05.2023



Facade

Løs puds og skimmelangreb

22.05.2023



Facader

Taggesims med manglende fuge og facade med løs puds og fuger

22.05.2023



04. VINDUER

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Vinduerne er generelt i varierende stand, da det er de enkelte ejere der har ansvaret for vedligehold af vinduer. Vinduer i opgange og kældre falder ind under fællesskabet, og skal løbende vedligeholdes i EF regi.

Fællesvinduer i opgange er træ/alu. vinduer fra 1999 i 2-lags glas. Vinduer i kældre er gamle træ/træ vinduer med 1 lags glas.

Vinduernes sålbænke er beskrevet under facaderne.

Energiteknisk kan vinduerne udskiftes til 3-lags energiruder.

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, kælder og kviste. Vinduerne er en blanding af træ/træ og træ/alu.

Vinduerne er udstyret med anverfere og stormkroge.

Fugningen af fællesvinduerne i opg. er udført med fugemasse.

Kældervinduerne er udført som træ/træ med pudset fuge.

Tagvinduer og ovenlys er beskrevet som kompletterende bygningsdele i forbindelse med taget.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Ejerne står selv for vedligehold og udskiftning af vinduer.
2. Manglende vedligeholdelse af kælder vinduer

Typiske skader

Typiske skader på vinduer kan være, at rammer ikke kan åbne pga. overmalede tætningslister, rammer er blevet skæve ved åbning med magt, vinduer er utætte grundet slitage med træk i boligen til følge. En forkert udført maling kan medvirke til nedbrydning af vinduets rammer og karme.

Udvendige fuger skal være intakte for at forhindre, at vand kan komme ind i konstruktionen. Hårde fuger kan medføre fugtskader i vinduerne og murværket.

Anden typisk skade er hængsler og vendebeslag, som hænger og medfører, at vinduet ikke kan lukke optimalt. Tætningslister bliver ofte hårde og mister deres effekt. Lukkemekanismer skal indstilles, således at vinduet lukker tæt.

Bygningsejeren bør løbende kontrollere standen af vinduerne, i særdeleshed såfremt bygningen er forsynet med nyere vinduer, hvor garantien kan være afhængig af, om hvorvidt vinduerne er løbende serviceret, smurt og justeret.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
04.1 Udskiftning af vinduer i kælder Udskiftning af vinduer i kælder til nye energiruder med indbyggede ventilationsspalter.	Ved manglende vedligeholdelse kan der opstå råd i rammer og karme.		D	0 /år	100.000	2025

REGISTRERING	DATO	FOTO
Vinduer Vindue på bagtrappe i træ/alu.	22.05.2023	
Vinduer Gamle vinduer i kld. som vi anbefaler fornys til vinduer med indbyggede friskluftsventiler for bedre luftgennemstrømning.	22.05.2023	
Vinduer Vindue ved depotrum på loft med ventilationsspalte.	22.05.2023	
Vinduer Fællesvindue på bagtrappe. Minimalt vedligehold på træ/alu. vinduerne i opgang.	22.05.2023	
Vinduer Kældervindue ved vaskeri i et lag og med afskallende maling	22.05.2023	
Vinduer Vinduer på gårdside med varierende udtryk.	22.05.2023	

Vinduer

Kældervindue som vi anbefaler udskiftet

22.05.2023



Vinduer

Datomærkning fra d. 08.10.1999 i opgangsvindue på bagtrappe.

22.05.2023



Vinduer

Vinduer på hjørnet af bygningen mod gaden

22.05.2023



Vinduer

Vindue i kvist

22.05.2023



05. UDVENDIGE DØRE

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Bygningens hoveddøre til opgange er generelt i slidt stand. Bygningens køkkentrappe og kælderdøre er i middel stand.

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

Hovedtrappe-/køkkentrappe-/kælderdørene har flere steder afskallende maling og nogle er skæve i dørbladet. Vi anbefaler, at hoveddørene udskiftes til nye med isoleret fyldning og glasfelter i 3-lags slag.

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.

Køkkentrappedøre er placeret i gården og udført af træ/træ.

Kældertrappedøre er placeret i gården og udført af træ/træ.

Hoved-/køkkentrappe-/kælderdøre er udført med dørpumper.

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

Kompletterende bygningsdele i forbindelse med døre er stentrin.

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

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 dørene 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	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
05.1 Maling af 2 døre til bagtrapper samt en kælderdoor -	Opfugtning af dørblad som fører til nedbrud og råd.		D	0 /år	30.000	2023, 2030
05.2 Udskiftning af 3 hoveddøre samt 1 bagtrappedør Fornyelse af 3 hoveddøre. Nye døre skal være med isolerede fyldninger samt energiruder.	-		F	0 /år	100.000	2023

REGISTRERING	DATO	FOTO
Udvendige døre Dør til bagtrappe i ok stand. Skal blot males ca. hvert 7. år.	22.05.2023	
Udvendige døre Kælderdoor med slidtage ved Kildevældsgade 62. Maleres hvert 7. år. Døren ligger beskyttet af udhæng.	22.05.2023	
Udvendige døre Hovedtrappedør hvor der mangler maling	22.05.2023	
Udvendige døre Bagtrappedør med slidtage i hjørnet af ejd.	22.05.2023	
Udvendige døre Samtalanlæg ved hoveddøre	22.05.2023	

Udvendige døre

Hovedtrappedør set indefra. Døren virker meget slidt.

22.05.2023



Udvendige døre

Bagtrappedør med revner og manglende maling.

22.05.2023



06. TRAPPER

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Bygningens hovedtrapper er generelt i middel stand. Dørene ind til lejlighederne er i pæn stand.

Bygningens bagtrappe er generelt i slidt stand. Dørene ind til lejlighederne er i middel stand.

Opgaverne for trappeopgange i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

På hovedtrapper ses der flere steder nedslidt linoleum.

På køkkentrapper ses der flere steder nedslidte trin og nedslidt linoleum, afskallende maling, sætningsrevne og manglende puds på loft omkring rørgennemføring.

Indgangsreposerne ved hovedtrappe i stueetagen er generelt i kritisk stand, hvor der ses revner i terrazzo, hvilket kan betyde nedbrudte bærelær. Indgangsreposerne ved køkkentrapper er i middel stand, hvor der ses slidte gulve.

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.

På køkkentrapper er der opmagasineret diverse effekter. Da køkkentrappen er en flugtvej skal den ryddes.

Generel beskrivelse

Bygningens hoved- og køkkentrapper er udført i træ med trin af træ og belægning af linoleum samt lakbehandling. Indgangsreposerne i hovedtrapper er udført i terrazzo, mens køkkentrappen er udført i træ.

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

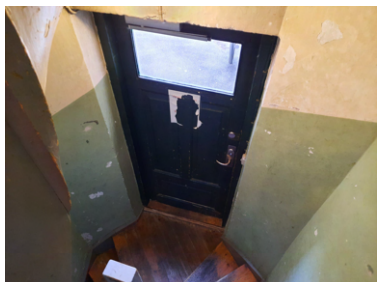
Typiske skader

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 ubehagelige.

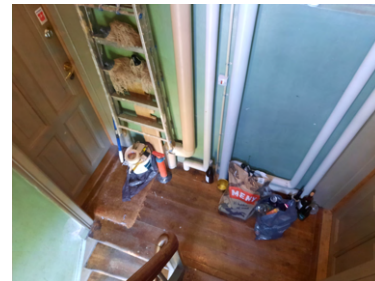
BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
06.1 Renovering af hovedtrapper Løst puds bankes af og oppudses på ny, vægge og lofter malerbehandles, gulvbelægning udskiftes.	Manglende vedligehold af trapper.	●	R	0 /år	450.000	2028
06.2 Renovering af bagtrapper Løst puds bankes af og oppudses på ny, vægge og lofter malerbehandles, gulvbelægning udskiftes.	Manglende vedligehold af trapper.	●	R	0 /år	300.000	2028
06.3 Årlig vedligehold af hovedtrapper Almindelig årlig vedligehold af hovedtrapper	Manglende løbende vedligehold kan med tiden ødelægge trappens funktion. Dårligt vedligeholdte trapper kan være svære at benytte og højner risikoen for ulykker.	●	D	0 /år	80.000	2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032
06.4 Årlig vedligehold af bagtrappe Almindelig årlig vedligehold af bagtrappe	Manglende løbende vedligehold kan med tiden ødelægge trappens funktion. Dårligt vedligeholdte trapper kan være svære at benytte og højner risikoen for ulykker.	●	D	0 /år	75.000	2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032

REGISTRERING	DATO	FOTO
Trapper Generelt, hovedtrappe	22.05.2023	
Trapper Sætningsskader på hovedtrappe	22.05.2023	
Trapper Afskalning på væg i hovedtrappe	22.05.2023	
Trapper Revne i terrazzogulv ved indgangsrepos på hovedtrappe	22.05.2023	
Trapper Indgangsrepos på køkkentrappe	22.05.2023	
Trapper Generelt slid på køkkentrappe	22.05.2023	

Trapper

Opmagasinerings på køkkentrappe

22.05.2023

**Trapper**

Afskallende maling på køkkentrappe

22.05.2023

**Trapper**

Generelt slid på køkkentrappe, med sætningsrevner

22.05.2023

**Trapper**

Afskallende maling på loft på køkkentrappe

22.05.2023

**Trapper**

Mindre pæn afslutning over dørkarm udført med PU skum som er randfarligt. Hvis det er brandskum skal det fremgå tydeligt via skilt, dette kan ikke konstateres, og løsningen bør derfor laves om.

22.05.2023

**Trapper**

Døre til lejligheder på køkkentrapper. Døre er slidte. Hvis foreningen vil prioritere det, kan dørene udskiftes til døre med bedre egenskaber ift. lyd, brand, sikkerhed og energi.

22.05.2023



Trapper

Døre til lejligheder på hovedtrapper. Hvis foreningen vil prioritere det, kan dørene udskiftes til døre med bedre egenskaber ift. lyd, brand, sikkerhed og energi.

22.05.2023



07. PORTE / GENNEMGANGE

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Bygningen er forsynet med 1 stk. gennemgange fra gården til gaden.

Gennemgangene er i slidt stand, og der ses en del afskallinger og saltudtræk.

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

Generel beskrivelse

Døren som leder ned til gennemgangen er i træ.

Gennemgangen er udført af de omkringliggende bygningsdele. Der er ikke observeret efterisolering på lofter eller vægge..

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	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
07.1 Partielt vedligehold af overflader -	overfladerne ligger mestendels overdækket og er derfor ikke udsat for påvirkning af nedbør		D	0 /år	30.000	2023, 2027, 2031

REGISTRERING	DATO	FOTO
Gennemgang Trapper ned til gennemgangen fra gården. Trappen er i ok forfatning inkl. gelænder.	22.05.2023	
Gennemgang Afskallende maling på vægge i gennemgang samt saltudtræk	22.05.2023	
Gennemgang Revnedannelse i betondækket mod jord samt pudsafslag på vægge	22.05.2023	
Gennemgang Dørparti ved fra gadeplan og ned til gennemgang ved Thomas Laubs Gade 23	22.05.2023	

08. ETAGEADSKILLELSER

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Det har ikke været muligt at vurdere standen af bygningens etageadskillelse under besigtigelse. De vurderes til at være i fin stand, ud fra besigtigelse af lofter i lejlighederne. Der var enkelte små revner, ikke nogen af kritisk karakter.

Etagedækkene ved indgangsreposerne vurderes dog at være i potentiel kritisk stand, og vi anbefaler at de undersøges vis destruktive undersøgelser samt ingeniør-vurdering.

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

Generel beskrivelse

Bygningen har etageadskillelser, der er udført som bjælkelagskonstruktion.

Gulvbelægning i de enkelte lejligheder er forskellige materialetyper og stand. Belægningen er skiftet og vedligeholdet af den enkelte beboer.

Typiske skader

Nedbrydning af bærende dele i etageadskillelsen pga. for høj fugttilstand i ydermure eller i de omkringliggende rum. Dette sker typisk ved ejendomme med fuldmurede vægge eller hvor kælderen er fugtig.

Bygningsejeren bør løbende sikre, at etageadskillelser vedligeholdes. Skader på etageadskillelser kan være yderst omkostningstunge og manglende vedligeholdelse er ofte årsag til væsentlig fordyrelse.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Etageadskillelser Bærejern under indgangsrepos ved Kildevældsgade 64. Der ses rust på undersiden. På grund af opbevaring af cykler, var de ikke muligt at inspicere nærmere.	22.05.2023	
Etageadskillelser Enden af et stålprofil ved kældernedgang til Thomas Laubs Gade. "kroppen" er næsten væk, hvilket fjerner bæreevnen i stålet. Stålprofilerne som holder indgangsreposerne oppe skal undersøges for restbæreevne.	22.05.2023	
Etageadskillelser Terrazzogulv ved indgangsrepos ved Kildevældsgade nr. 62. Bæreevnen i underliggende jern kan være kompromitteret i et vist omfang. Bør undersøges.	22.05.2023	

09. WC/BAD

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Ved inspektionen er der besigtiget 3 af bygningens wc/badeværelser. Generelt er disse i pæn 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 rådskader, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

De inspicerede badeværelser er udført iht. de enkelte ejers ønsker.

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.

REGISTRERING	DATO	FOTO
WC/Badeværelse Afløb i badezone	22.05.2023	
WC/Badeværelse Generelt. Badeværelse med fliser på gulv og fliser på vægge	22.05.2023	
WC/Badeværelse Generelt. Badeværelse med vinyl på gulv og fliser på vægge	22.05.2023	
WC/Badeværelse Generelt. Badeværelse med vinyl på gulv og fliser på vægge	22.05.2023	
WC/Badeværelse Generelt. Badeværelse med fliser på vægge	22.05.2023	

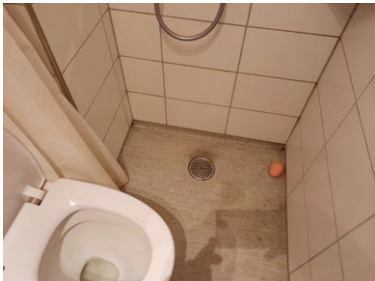
WC/Badeværelse
Mekanisk ventilation

22.05.2023



WC/Badeværelse
Afløb i badezone

22.05.2023



10. KØKKENER

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Ved inspektion er der besigtiget 3 af bygningens køkkener. Generelt er disse i pæn stand. Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang.

Det er den enkelte beboer, der bære ansvaret for istandsættelse eller udskiftning af køkkenet. Der er derfor forskellige årgange, modeller og stand i de forskellige lejligheder.

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

Generel beskrivelse

De inspicerede 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 mekanisk med aftræk gennem ydervæggen.

Køkkener er generelt velfungerende og funktionsdygtige

Typiske skader

Dårlige installationer kan medføre fugtskader i de omkringliggende bygningsdele. Eksempelvis i forbindelse med opvaskemaskiner. Mangelfulde ventilationsforhold kan også medføre gener for de omkringliggende lejligheder.

Bygningsejeren bør løbende sikre, at beboerne får sikret, at køkkenerne er sikret korrekt mod fugtskader. Siveskader kan være yderst omkostningstunge og manglende vedligeholdelse er ofte årsag til væsentlig fordyrelse. Ydermere dækker mange forsikringer ikke siveskader, men alene akutte vandskader.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Køkkener Generelt	22.05.2023	
Køkkener Generelt	22.05.2023	
Køkkener Generelt	22.05.2023	

11. VARMEANLÆG

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Energimærke:

Der er udarbejdet et energimærke for ejendommen d. 09.12.2014, som er gyldigt frem til dec. 2024.

Varmecentralen:

Varmecentralen fremstår pæn og ryddet. 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 bør indgås en serviceaftale med et vvs-firma om årlig besøg i centralen, hvor komponenter motioneres, tjekkes og renses, og hvor alle termometre kalibreres. Aftalen bør også omfatte motionering af tilgængelige ventiler rundt i fællesområder.

Der er ingen fast aftale om rens af varmtvandsbeholderen, hvilket snarest bør indføres.

Varmecentralen forsynes med fjernvarme. Her-og-nu-fjernvarmeafkølingen er på ca. 18 grader, hvilket skyldes at det er sommer.

Centralvarmeveksleren bør renses ca. hvert femte år.

Varmtvandsbeholderen bør renses eller udsyres årligt.

Klimastaten inkl. motorventiler og følere bør serviceres hvert femte år. Næste service bør gennemføres snarest

Trykexpansionsbeholderen bør årligt tjekkes for korrekt fortryk og intakt membran. Næste service bør gennemføres i 2023.

Centralvarmepumpen er en lavenergipumpe, som lader til at fungere fint.

Brugsvandspumpen er en lavenergipumpe, som lader til at fungere fint

Isoleringen omkring rørene i centralen er ok.

Rørmærkningen på isoleringen i centralen er ok.

Centralvarmeanlægget:

Afkølingen over det 2-strengede radiatoranlæg er dårlig. En gen-indregulering af anlæggets strengreguleringsventiler bør foretages.

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 termostafhoveder og i sjældne tilfælde også selve termostatventiler.

Generel beskrivelse og observationer

Varmecentralen:

Varmecentralen er placeret i kælderen under Thomas Laubs Gade 23

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

Den nuværende fjernvarmemåler nr. 530925028 har siddet i centralen siden 2016. I den tid har gennemsnitsafkølingen af fjernvarmevandet været på 26,7°.

Centralvarmeveksleren er en pladeveksler fra Sondex type: SL70TM - 1/80-CC fra 2016. Veksleren er forsynet med isoleringskappe. Rens af veksleren fremgår ikke.

Centralvarmepumpen er fabr. Grundfos type MAGNA3 32-100 180.

Klimastaten til styring af fremløbstemperaturen til radiatorerne og af brugsvandstemperaturen er fabr. Danfoss type ECL 310. Den er senest serviceet d. 13-3-2014.

Trykexpansionsbeholderen til varmeanlægget er fabr. Reflex type N 300 med et fortryk på 2,3 bar. Seneste servicedato fremgår ikke.

Varmtvandsbeholderen er fabr. Viessmann type 3001 422 på 350 liter fra 1989. Beholderen er isoleret, Sidste rens fremgår ikke.

Brugsvandspumpen (til konstant cirkulation af det varme brugsvand) er fabr. Grundfos type ALPHA2 25-60 N 180.

Isoleringen omkring rørene i centralen er ok

Rørmærkningen på isoleringen i centralen er ok

Varmeanlægget:

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

Hovedforsyningsledninger i kælderen og stigstrengene er udført i sorte rør

Centralvarmeanlægget er indreguleret med ældre indregulerings T'er

Centralvarmerørene rundt i kælderen er dårligt isolerede, og rørmærkningen er mangelfuld

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Vi er ikke oplyst, om der er problemer med varmen

Vi er ikke oplyst om foreningen har fast servicefirma tilknyttet.

Nødvendige forestående arbejder

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

1. Indgåelse af aftale med fast VVS'er som servicere varmecentralen årligt med motionering, kontrol og regulering, så anlæggene fungerer optimalt.
2. Rens/udsyring af varmtvandsbeholderen årligt
3. Centralvarmeveksleren renses hvert 5. år
4. Service på klimastat, følere og motorventiler hvert 5. år.
5. Service på trykexpansionsbeholder årligt.
6. Nye strengreguleringsventiler samt indregulering af varmeanlægget
7. Miljørapport vedr. asbest i isoleringen
8. Fornyelse af og optimering af isolering på varmerør.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Ventiler kan sætte sig fast eller blive utætte.

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

Rør og radiatorer kan blive utætte.

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

Varmeanlægget bør efterses en gang om året, også i lejlighederne.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
11.1 Indgåelse af serviceaftale med VVS'er Aftalen bør indeholde: • Fast gennemgang af centralen årligt, hvor alle komponenter tjekkes igennem. Herudover regulering, justering, motionering o.l. • Rens/udsyring af varmtvandsbeholder • Kontrol af trykexpansionsbeholder	Dårligt drevet anlæg som giver dårlig varmefordeling og risiko for fejl og dårlig komfort	●	D	0 /år	50.000	2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032
11.2 5. årigt service Aftalen bør indeholde: • Udsyring af centralvarmeveksler • Service på klimastat, følere og motorventiler	Forøget energiforbrug, dårligt styret anlæg med dårlig komfort	●	D	0 /år	10.000	2023, 2028
11.3 Nye strengreguleringsventiler samt indregulering Nye strengreguleringsventiler for bedre afkøling og komfort.	Dårlig afkøling og lav komfort	●	F	0 /år	125.000	2023
11.4 Miljøscreening for asbest i isolering -	SKAL udføres før arbejdet igangsættes	●	R	0 /år	10.000	2023

REGISTRERING	DATO	FOTO
Varmeanlæg Varmtvandsbeholder mærke	22.05.2023	
Varmeanlæg Klimastat fabr. Danfoss type ECL Comfort 310	22.05.2023	
Varmeanlæg Varmtvandsbeholder	22.05.2023	
Varmeanlæg Brugsvandspumpe fabr. Grundfos type Alpha 2 B	22.05.2023	
Varmeanlæg Centralvarmepumpe fabr. Grundfos Type Magna3 32-100 180	22.05.2023	

Varmeanlæg
Radiator i lejlighed

22.05.2023



Varmeanlæg
Ekspansionsbeholder fabr. Reflex type N 300

22.05.2023



12. AFLØB

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Foreningen oplyser, at der i 2021 er udført en relining af faldstammer i ejendommen. I kælderen hvor afløbsrørene er synlige er rørene fornyet,

Fremadrettet bør faldstammerne spules hvert 5. 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 nye støbejernsrør i kld. samt ældre støbejernsrør med coating/strømpeføring.

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Det er oplyst at der i 2021 er udført relining af faldstammer.

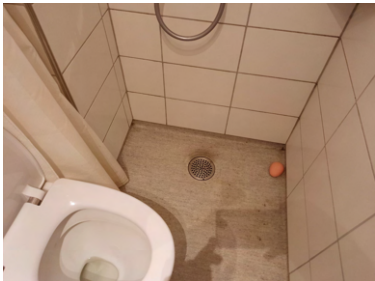
Typiske skader og eftersynsanvisninger

Afløbsrør og faldstammer kan korrodere, og spildevand kan i værste fald løbe ud i væg- og gulvkonstruktioner.

Synlige afløbsrør og faldstammer bør efterses en gang om året.

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

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
12.1 Spuling af køkkenfaldstammer -	Risiko for tilstopning	●	D	0 /år	30.000	2024, 2029

REGISTRERING	DATO	FOTO
Afløb Afløbsinstallation under vask	22.05.2023	
Afløb Afløb i badeværelse	22.05.2023	
Afløb Afløb i badeværelse	22.05.2023	
Afløb Faldstamme i kælder	22.05.2023	
Afløb Faldstamme i kælder	22.05.2023	

13. KLOAK

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

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/foreningen/ejeren

Der er ingen problemer med afløbssystemet.

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	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
13.1 TV-inspektion samt rensning af kloakledninger -	Risiko for tilstopning samt opstamning af spildevand i faldstammer	●	D	0 /år	50.000	2024, 2029

14. VANDINSTALLATION

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Vi vurderer, at der er tale om en nyere brugsvandinstallation med nyere rustfri stålør samt sorte pp-rør lader til at "virke" problemfrit. Der er i 2022 opsat vandmålere ved hver lejlighed på det varme vand. Mange brugsvandsrør er uisolerede, og vi anbefaler foreningen at foretage en grunddig isolering af alle rør, for at minimere varmetabet.

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 i varmecentralen (se afsnit 11).

Vi vurderer, at rørsystemet er udført i rustfri stålør samt sorte PP-rør. Andre rørtyper blev også observeret.

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

Brugsvandsrørene rundt på fællesarealerne er dårligt isolerede, og rørmærkningen er mangelfuld

Der er vandmålere i lejlighederne.

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

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der er ingen problemer med brugsvandssystemet.

Nødvendige forestående arbejder

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

1. Isolering af rør
2. Udskiftning af vandmålere efter 9 år dvs. i 2031.

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	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
14.1 Almindelig løbende vedligehold -	Manglende vedligehold og rettidig udskiftning af komponenter kan føre til vandskader.		D	0 /år	50.000	2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032
14.2 Udskiftning af vandmålere i 28 enheder 28 vandmålere udskiftes i 2031	Ukorrekt afregning af vandforbruget		D	0 /år	15.000	2031

REGISTRERING	DATO	FOTO
Vandinstallation Vandinstallation på bagtrappe	22.05.2023	
Vandinstallation Vandinstallation på bagtrappe	22.05.2023	
Vandinstallation Vandinstallation på bagtrappe	22.05.2023	
Vandinstallation Vandinstallation i køkken	22.05.2023	
Vandinstallation Vandinstallation under vask	22.05.2023	

15. GASINSTALLATIONER

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Vurdering

Gasrørsanlægget vurderes at være i ok stand.

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

Beboerne sørger selv for udskiftning af komfurer.

Ved ønske om fjernelse af gas stigstreng 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 lidt overfladerust på rørene i kælderen.

Stigstrengene er anbragt i køkkenerne

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 problemer med gasrørsystemet

Typiske skader og eftersynsanvisning

Udsivende gas.

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

REGISTRERING	DATO	FOTO
Gasinstallationer Gasrør i kld.	22.05.2023	
Gasinstallationer Lodret føringsvej samt forgrening til lejl. Gasmåleren er skjult bag et skab.	22.05.2023	

16. VENTILATION

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

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 spredtes os, fugt, røg og ild til andre lejligheder. Montering af ovennævnte kræver en byggetilladelse, og i den forbindelse kan kommunen stille krav om gennemførsel af en tæthedsprøve af den pågældende kanal.

I ejendommen sidder de gamle naturlige aftrækskanaler i gamle toiletter på bagtrapperne, som ikke længere benyttes til toilet, da de er flyttet ind i lejlighederne. Ventilationsafkastet foregår derfor mange steder ved afkast gennem facaderne. Om der er søgt om byggetilladelse til dette er uvist.

Generel beskrivelse og observationer

Der er separate aftrækskanaler i de gamle toiletter på bagtrapperne. Herudover foregår alt ventilation via åbning af vinduer eller via friskluftsventiler i vinduerne som er individuelle for hver lejlighed.

I mange af lejlighederne er der fra både køkken og bad ført kanaler ud igennem facaden til afkast.

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der er nogle problemer med ventilationen, og der er sideløbende en verserende sag hvor en ventilationskanal i Thomas Laubs Gade giver anledning til spredning af dårlig lugt.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

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

Årligt eftersyn af udsugningsventilatorer/ventilationsaggregater.

REGISTRERING	DATO	FOTO
Ventilation Ventilationsafkast fra køkken ført ud gennem ydervæggen	22.05.2023	
Ventilation Friskluftskanal i vindue i tagetagen	22.05.2023	
Ventilation Mekanisk ventilator i toilet med afkast gennem ydervæggen.	22.05.2023	
Ventilation Nogle vinduer er med friskluftsventiler som bidrager med til-luft i lejligheden.	22.05.2023	
Ventilation Mekanisk ventilator på badeværelse. Det er uvist hvor afkastet er placeret.	22.05.2023	
Ventilation Afkast fra tørretumbler i kld.	22.05.2023	

Ventilation

Gl. toilet ved bagtrappe benyttes i dag som opbevaring. Der er boret et hul ud igennem ydervæggen, selvom der er i samme rum er en naturlig aftrækskanal.

22.05.2023



Ventilation

Emfang i lejl.

22.05.2023



Ventilation

Oprindelige naturlige afkast i nedlagt toilet på bagtrappen

22.05.2023



20. BYGGEPLADS

Inspektion foretaget d.: 22.05.2023

Konklusion

Generelt

I forbindelse med renoveringsprojekter på bl.a. facader, vinduer samt tag skal der opstilles stillads. Da opstilling og leje af stillads er en væsentlig omkostning, anbefaler vi at akkumulere arbejder, så der drages nytte af adgangen til opgaver i højden.

Ved partielle arbejder mange steder på ejendommen kan der som alternativ benyttes en lift/platformslift. Lifte er mere mobile, og man kan med forskellige opstillinger hurtigt tilgå "besværlige" steder på ejendommen. Ved brug af lift, skal man være opmærksom på tilgængeligheden i terræn ift. opstilling.

Omkostninger til etablering af byggeplads skal ved større renoveringer medtages. Omkostninger til byggeplads er ca. 6-10% af enterprisesummen

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
20.1 Reparationer på tag - LIFT Leje af lift	-	●	D	0 /år	30.000	2025, 2028, 2031
20.2 Renovering af overfacade mod gården - STILLADS OG BYGGEPLADSFORANSTALTNINGER Opstilling, leje samt nedtagning af stillads	-	●	R	0 /år	250.000	2024

VEDLIGEHOLDELSESUDGIFTER 10 ÅR FREM

ÅR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Sum af vedligeholdelse i alt	470.000	865.000	215.000	85.000	85.000	865.000	115.000	80.000	130.000	75.000
Uforudsete omkostninger	47.000	86.500	21.500	8.500	8.500	86.500	11.500	8.000	13.000	7.500
Afsat til rådgiverhonorar	72.380	133.210	33.110	13.090	13.090	133.210	17.710	12.320	20.020	11.550
Afsat til administration	23.575	43.388	10.784	4.264	4.264	43.388	5.768	4.013	6.521	3.762
Total inkl. alt	612.955	1.1 mio	280.394	110.854	110.854	1.1 mio	149.978	104.333	169.541	97.812
25% moms	153.239	282.025	70.099	27.713	27.713	282.025	37.495	26.083	42.385	24.453
Sum i alt inkl. moms	766.194	1.4 mio	350.493	138.567	138.567	1.4 mio	187.473	130.416	211.926	122.265

- **Uforudsete omkostninger, 10%:** Vedligeholdelsesplanen viser byggerådgiverens overslag på de enkelte opgaver. Der bør indhentes bindende tilbud på alle (større) opgaver før de sættes i værk. For at sikre at budgettet indeholder de afvigelser som kan opstå, er det vigtigt med en buffer til uforudsete omkostninger, som eksempelvis rådeskader eller skjulte fejl og mangler. Der medregnes automatisk 10% i budgettet fra vedligeholdelsesplanens overslag.
- **Afsat til rådgiverhonorar, 14%:** Ved alle større opgaver vil der være udgifter til byggeteknisk rådgivning, herunder bygherrerådgivning, projektering, tegning, byggeledelse, økonomistyring, arbejdsmiljøkoordinering etc. Denne post kan afregnes efter fast pris eller som en fast procentdel af budgetsummen. For at kunne sammenligne data på tværs er der som standard afsat 14% til rådgivning, men den konkrete afregning aftales direkte med rådgiver.
- **Afsat til administration, 4%:** Specielt ved større renoverings- og forbedringsopgaver kræver det byggesagsadministration. Det kan f.eks. være finansieringsomkostninger, ændringer i fordelingstal, ekstra betalingsflow, ændringer i fællesudgifter, juridisk eller administrativ bistand osv. For at kunne sammenligne, er der afsat 4% til administration, men den konkrete afregning skal aftales direkte med byggesagsadministrator.