

Tilstandsrapport

Ejendommen:

Øresund Parkvej 14-20 & 15-21, 2300 København S



Udført for

E/F Øresund Strandpark Etape 3

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	15
04 . VINDUER	20
05 . UDVENDIGE DØRE	24
06 . TRAPPER	29
08 . ETAGEADSKILLELSER	33
09 . WC/BAD	35
10 . KØKKENER	37
11 . VARMEANLÆG	39

12 . AFLØB	46
<hr/>	
13 . KLOAK	49
<hr/>	
14 . VANDINSTALLATION	51
<hr/>	
16 . VENTILATION	55
<hr/>	
20 . BYGGEPLADS	58
<hr/>	

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er en nyere ejendom beliggende ud til Øresund. Ejendommen er en del af en 5 etapers bebyggelse. Hver forening i bebyggelsen dækker over 2 blokke med 4 opgange i hver. Alle etaperne er opført i samme arkitektur kun med få divergenser. Denne forening er bygget som nr. 3. i rækken og er opført i 2005. Udadtil fremstår murværket både mod gade og haveside i gule teglsten. Vinduerne er i hårdt træ og med 2-lags glas. Altaner er i fiberbeton, og med værn i glas og stål. Tagene er flade, og der står bl.a. udsugningsaggregater på tagene.

Da ejendommen er 3. etape i en samlet bebyggelse, falder den naturligt ind i området og miljøet. Da ejendommens arkitektur samtidig forholder sig til det kystnære miljø, integreres bygningerne naturligt i omgivelserne.

Fra BBR

Ejendommen er opført i:	2005
Antal lejligheder med køkken:	81
Antal opgange:	8

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	8394 m²
Samlet bygningsareal:	1706 m²
Kælderareal:	519 m²
Tagetage:	0 m²

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	8382 m²
Samlet erhvervsareal:	0 m²
Antal etager u. kld. og tagetage	5

Overordnet konklusion

20.03.2023

Ejendommene er opført i gedigne byggematerialer, og de vil bestå i mange år med rettidig vedligeholdelse og forbedringer.

Den generelle vurdering af ejendommene er, at de er i pæn stand, og foreningen skal påregne mindre udgifter til vedligeholdelse inden for de næste 15 år.

Ejendommene er løbende vedligeholdet til et flot niveau.

Siden opførelsen af ejendommene i 2005 har der pågået en byggesag med projektudvikleren SKANSKA vedr. fejl og mangler. I maj/juni 2022 er der indgået et forlig mellem parterne, der har siden været udført div. udbedringer. De udbedrende arbejder er endnu ikke helt afsluttet.

Det anbefales at iværksætte de beskrevne opgaver rettidigt både for renovering og vedligeholdelse.

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

Vi anbefaler, at foreningen fokuserer på nedenstående opgaver som de mest væsentlige:

1. Årlig gennemgang af tagflader samt sikring af tætheden
2. Udbedring af lunger på tagfladen

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

1. Evt. etablering af decentrale genvex-anlæg i lejligheder. Dette projekt skal granskes nærmere for at fastslå de energimæssige besparelser samt identificere forbedringer ift. komfort o.l.

● 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.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

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

Taget fremstår som sådan i pæn stand, og der foregår en fornuftig afvanding af tagfladerne. Dog kunne vi konstatere, at der særligt to steder skete en ophobning af regnvand. Dette er omkring elevatortårnene, hvor der er udført reparationer, og hvor tagpappen derfor er højere. Dette er uhensigtsmæssigt, da vandet ikke kan passere og løbe hen til afløb. Ved besigtigelsen regnede det, og der var aktuelt vand i lunger. Dette kan ses på billedokumentationen. Vi anbefaler, at tagpappen hæves ved lungerne, så vandet kan løbe tilfredsstillende fra tagfladen.

På murkronerne så vi bølgede tagpap, hvilket er meget normalt på murkroner. Der sker en vis bevægelse i konstruktionerne ml. ydervæg og tagflade. Herudover vil tagpappen med tiden glide ned mod tagfladen, da den om sommeren opvarmes, hvilket gør bitumen, som holder tagpapbanerne sammen, blød.

Generelt anbefaler vi årlig gennemgang af flade tage, hvor der også udføres nødvendige småreparationer, for at fladen holdes tæt.

Teknisk levetid på taget er ca. 35 år, og en fornyelse af tagbelægningen er derfor først aktuel omkring år 2040.

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 fladt build-up tag med hældning ind mod tagbrønde centralt beliggende på tagfladen. Afvandingen sker via interne nedløbsrør, som er koblet på afløbssystemet i kælder/under terrændæk.

Tagbelægningen er af tagpap.

Kompletterende bygningsdele i tagkonstruktionen er elevatortårne, ovenlysvinduer, ventilationsudsug, faldstammeudluftninger, tagbrønde og ankerpunkter for faldsikring.

Opførelsestidspunktet for taget er oplyst til at være fra 2005. Der er i 2009 gennemført en større renovering af murkroner samt inddækninger. Murkronen er i den forbindelse forhøjet, og der er monteret større inddækninger.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Murkronen renoveret i 2009 inden 5-års gennemgangen.
2. Der foretages løbende reparationer på tagpap.
3. Der foreligger ingen fast aftale med tagfirma omkring gennemtjek af tagpap. Viceværten besigtiger månedligt tagfladerne.
4. Tagbrønde bliver månedligt rensede af viceværten jf. serviceaftale.
5. Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at der var 2 større lunger på tagfladen, hvor der stod en større mængde vand. Dette var omkring ventilationsrør, hvor der er udført reparationsarbejder på tagpappen, og vandet har derfor svært ved at passere, og løbe hen til afløb.

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 Taggennemgang samt udførelse af mindre reparationsarbejder Gennemgang af tagflader samt udførelse af reparationer på samlinger i tagpappen samt tjek og evt. fornyelse af fuger rundt om gennemføringer. Herudover generelt tjek af tagfladerne for fuglereder, mos, alger, andre begroninger og tømning af tagbrønde.	Ved manglende tilsyn og udbedring kan mindre skader vokse sig større og forårsage vandskader i underliggende konstruktioner.	●	D			
01.2 Udbedring af lunger på tagpappen ved elevatortårne Udjævning af lunger samt etablering af nye tagpaplag.	Ved stillestående vand på tagflader kan der ske påvirkning af materialet, som vil forårsage vandgennemtrængning. Materialet er ikke fremstillet til konstant vandpåvirkning.	●	D			

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Tag Murkrone som er forhøjet og renoveret i 2009. Der ses "bølgende" tagpap flere steder, som skyldes bevægelser i konstruktionerne samt at tagpappen arbejder/glider ned ved høj varmepåvirkning.</p>	20.03.2023	
<p>Tag Mindre reparation i tagpappen, som løbende bør foretages.</p>	20.03.2023	
<p>Tag Tagbrønd hvor der tidligere er udført reparationer af tagpappen rundt om afløbet.</p>	20.03.2023	
<p>Tag Tagbrønd med manglende top på bladfanget. Ved næste taginspektion anbefales det at sætte ny hætte på. Umiddelbart konstaterede vi kun dette ene tilfælde.</p>	20.03.2023	
<p>Tag Faldstammeudluftning samt ventilationsgennemføring på tag. I forbindelse med taggennemgangene er det vigtigt, at fugerne rundt om gennemføringerne tjekkes og evt. fornys. Fugerne er udsat for stor påvirkning, og tilstanden på fugerne er derfor væsentlig for at holde taget tæt.</p>	20.03.2023	
<p>Tag Lunke ved elevatortårn som vi anbefaler udbedres ved forhøjelse af tagpappen. Lignende situation er konstateret ved andet elevatortårn.</p>	20.03.2023	

Tag

View over på tagfladen ved nr. 14-20. Også her ser tagfladerne fornuftige ud, og vi vurderer, at der sker en god afvanding af fladerne.

20.03.2023

**Tag**

View ud over tagfladerne på bygningen nr. 15-21. Generelt sker der en god afvanding og foreningen bør blot sørge for, at fladerne løbende holdes tætte ved årlige gennemgange.

20.03.2023



02. KÆLDER / FUNDERING

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

Kælderen/funderingen er generelt i middel til pæn stand og opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Foreningen har igennem mange år, og siden ejendommenes opførelse været i dialog med projektudvikleren SKANSKA. I den forbindelse er der ift. kælderarealerne indgået et forlig, hvor SKANSKA uden vederlag skal injicere kælderydervægge, hvis der sker vandgennemtrængning eller er tegn på dette. Denne aftale gælder de næste 5 år frem. Årsagen skulle være, at membranen ikke er udført i tilstrækkelig god kvalitet, hvorfor der sker indtrængen visse steder.

Ud fra ovenstående vurderer vi, at kælderen er tør, og vi har ikke konstateret tegn på opfugtning.

Ligeledes vurderes ejendommens fundamenter at være stabile, og der er ikke tegn på sætningskader.

Vi anbefaler, at foreningen løbende får foretaget injicering, hvis der skulle opstå tegn på vandpåvirkning.

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

Generel beskrivelse

Bygningens kælder er udført som en støbt konstruktion

Kældergulvet mod jord er støbt i beton

Kompletterende bygningsdele i kælderen er branddøre, depotrum samt div. fællesinstallationer.

Kælderen er udnyttet til opbevaring og varmecentral. Der er opsat radiatorer til opvarmning af arealerne for at sikre et godt indeklima.

Udførelsestidspunktet for kælderen er oplyst til 2005, og der er løbende foretaget bl.a. injicering af vægge.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Der er ingen omfangsdræn rundt om ejendommen
2. Der er løbende foretaget injiceringer af kælderydervægge (foretages uden vederlag af SKANSKA de næste 5 år som et forlig)
3. Ejendommen er opført med utilstrækkelig og utæt membran

Typiske skader

Typiske skader sker ved ændring af jordbundsforhold, som resulterer i sætningsskader eller ændring af grundvandsniveau, som kan betyde vandtryk på kældergulv.

Ændring i f.eks. skillerumsvægge til andet materiale kan have stor betydning for fugtforhold.

Ved ændring af skillerum skal foreningen være opmærksom på ventilationen.

Derfor bør bygningsejeren løbende sørge for, at kælderen i sin helhed besigtiges årligt, så tilstanden altid er opdateret. Det kan også anbefales, at der løbende foretages fugtmålinger, såfremt kælderen har et forhøjet fugtniveau.

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Kælder/fundering Etagedækket mod stuen ser fornuftig ud.</p>	20.03.2023	
<p>Kælder/fundering Andet område i kælderen hvor der er foretaget injicering af kælderydervægge. Her er der ikke kun foretaget injicering i gulvniveau men også op ad væggen for at stoppe vandets vandring.</p>	20.03.2023	
<p>Kælder/fundering Depotrum hvor der er injiceret med kemi for at stoppe fugtens/vandets vanding op og ind i kælderen.</p>	20.03.2023	
<p>Kælder/fundering Trådbure samt gulve og vægge i kælderen ser generelt tørre og gode ud.</p>	20.03.2023	

03. FACADER / SOKKEL / ALTANER

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

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

Facaderne vurderes overordnet set at være tørre. Dog ses der mange steder misfarvninger på murværket. Ud fra hvordan misfarvningerne er placeret, giver det ikke nogen klar indikation på, hvad der er årsag til disse. Nogle steder ændres misfarvningen ved en lodret elastisk fuge, mens den andre steder ændres midt eller skråt igennem murværket. I forbindelse med sagen vedr. fejl og mangler er der udført syn og skøn. Undersøgelserne har vist, at ydervægskonstruktionen har det fint, og der er ikke indtrængende vand ej heller tegn på fugt eller vandskader i ydervæggene. Konklusionen må derfor være, at facaderne trods misfarvningerne har det godt, og der bør blot udføres partielle udbedringer løbende.

Bygningernes sokkel vurderes at være intakt, og der bør ligeledes her repareres løbende, så nederste murværk og sokkel holdes tæt.

Bygningernes altaner vurderes at være i god stand. Mange steder er glasset i altanværnet matteret, enten som et tilvalg ved byggeriets opførelse, eller også har ejerne selv påsat film på glasset efterfølgende. Ud fra vores besigtigelse, er det derfor svært at sige, om der i større omfang foregår delaminering af glasværnene på altanerne. Ud fra det vi har set, kan vi dog ikke konstatere, at det er tilfældet. Foreningen bør dog være opmærksom på, at der kan ske delaminering, hvilket i sidste ende kan betyde udskiftning af altanværn.

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

Bygningernes facader er opført som blankt murværk både mod gade og haveside. Bygningen er desuden forsynet med sålbænke med zink på overfladen.

Soklerne er pudset op med et tyndt lag puds i en mørkegrå nuance.

Altaner er udført med et dæk i fiberbeton samt værn i galvaniseret stål og lamineret glas.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Der er udført syn og skøn på facaderne og altaner i forbindelse med byggesagen.
2. Foreningen har herudover fået udført en rapport, som har undersøgt alt murværk.
3. Foreningen oplever ikke problemer med facaderne, og udfører derfor blot partielle reparationer.

Typiske skader

Typiske skader på facader er oftest revnedannelser(sætningskader) 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 frostskader kan forårsage store skader.

Skader på ornamentter 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	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
03.1 Partielle udbedringer på facader og sokkel Udbedring af murværk med udskiftning af sten og fornyelse af fuger. Herudover partiel oppudsning af sokler, hvor der er sket afslag.	Risiko for fugtophobning ved dårlige fuger eller dårligt murværk.	●	D			

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Facader/sokkel/altaner Murværk omkring sokkel med mindre fugtpåvirkninger. Soklerne bør ligesom murværket gennemgås med års mellemrum, og der bør foretages partielle reparationer.</p>	20.03.2023	
<p>Facader/sokkel/altaner Sokkel på østgavl ved nr. 15-21. Jorden udvaskes formentlig ved regnvejr, hvilket eksponerer fundamenterne. Jorden omkring sokler/fundamenter bør løbende reetableres, så der er et fald væk fra ejendommen.</p>	20.03.2023	
<p>Facader/sokkel/altaner Facaden mod havesiden 15-21. Øverste ca. 1/5 ses misfarvet.</p>	20.03.2023	
<p>Facader/sokkel/altaner Facade mod gadeside står pænt. Kun mindre misfarvning i den øvre del.</p>	20.03.2023	
<p>Facader/sokkel/altaner Øverste murværk på facaden blok 14-20 mod øst. Her er misfarvningen af mindre karakter.</p>	20.03.2023	
<p>Facader/sokkel/altaner Sokkel omkring indgangsparti. Her er murværket særligt sårbart overfor påvirkninger også ift. risiko for afslag og beskadigelse.</p>	20.03.2023	

Facader/sokkel/altaner

Altan ved nr. 20. hvor mindre algebegroninger ses på altandækket. Herudover anes en begyndende delaminering af glasværnet. Indtil videre vurderer vi dog ikke, at forholdet er kritisk.

20.03.2023

**Facader/sokkel/altaner**

Facaden ved nr. 20. Nedre del af facaderne ser generelt pæn ud. Dette gør sig gældende for hele ejendommen.

20.03.2023

**Facader/sokkel/altaner**

Facaden mod haveside nr. 14.20. Øverste 1/5 af murværket ses misfarvet.

20.03.2023

**Facader/sokkel/altaner**

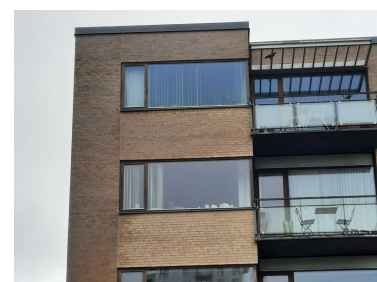
Gavlfacaden på blok 15-21 mod vest. Partielle reparationer ses over de øverste vinduer.

20.03.2023

**Facader/sokkel/altaner**

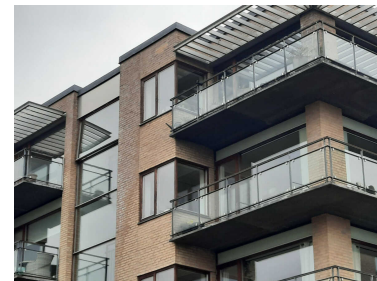
Misfarvning af det øverste murværk som slå igennem på forskellig vis. Undersøgelser har dog vist, at murværket har det fint.

20.03.2023

**Facader/sokkel/altaner**

Misfarvning i den øvre del af murværket. Her sker ændringen i misfarvningen både ved lodret elastisk fugebånd samt skråt ned over murværket.

20.03.2023



04. VINDUER

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

Vinduerne er generelt i middel stand, og opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

De fleste vinduer mod syd og vest står med lettere udtørrede trærammer og karme. Foreningen oplyser, at Teknologisk Institut i 2010 vurderede, efter inspektion af Øresund Strandpark Etape 3, at behandling med træolie ikke ville forlænge træets levetid og dermed vindues- og dørpartiernes levetid, men at der senest i 2015 blev udført en oliebehandling af træværket af æstetiske årsager. Vi anbefaler, at der igangsættes en ny oliebehandling af alt træværket, og at der fremadrettet sker oliebehandling af vinduer på syd/vest facader hvert 5. år og mod nord/øst hvert 10. år. I forbindelse med oliering bør fugerne rundt om vinduerne ligeledes gås efter og udskiftes til nye fugebånd

Ovenstående anbefalinger til oliering af vinduerne bygger på Bang og Beenfeldts erfaringer fra andre lignende byggerier i København, hvor vinduerne vrider og krummer sig. Vi mener, at oliering og mætning af træet bremser fugtbevægelsen som er årsagen til dette

Vinduernes sålbænke er beskrevet under facaderne.

Energiteknisk kan vinduerne forbedres ved at udskifte vinduerne til vinduer med 3-lags energiglas. Dette anbefales dog ikke på nuværende tidspunkt, både økonomisk og ift. bæredygtighed. I stedet anbefales det løbende at vedligeholde vinderne med olie, og bevare dem indtil de har udtjent deres levetid.

Bestyrelsen oplyser, at vinduerne ved varmepåvirkning bliver skæve og udvider sig, hvilket kan gøre det svært at lukke vinduerne.

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 både mod gade og haveside. Vinduerne er udført i hårdt træ.

Vinduerne er med paskvilgreb.

Fugningen af vinduerne er udført med fugebånd.

Kældervinduerne er ligeledes udført som hårdttræsvinduer.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Seneste oliering er foretaget i 2015

2. Foreningen har via undersøgelse fået konstateret, at oliering af vinduerne ikke ændrer på vinduernes samlede levetid. Dog er dette kun ift. selve materialet, og vi anbefaler oliering for at opretholde vinduernes form, som vi mener bliver påvirket, hvis træet tørrer ud i større omfang.

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 hvis 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 Oliering af vinduer & døre udvendigt (syd/ vest) Oliering af alle vinduer og døre på facaderne mod syd og vest.	Udtørring af træværk	●	D			
04.2 Oliering af vinduer & døre udvendigt (nord/ øst) -	Risiko for udtørring som vil påvirke vinduets form	●	D			
04.3 Udskiftning af ekspanderende fugebånd rundt om vinduer og døre -	Ved hårde og slippende fugebånd er der risiko for, at vand kan presses ind i konstruktionen.	●	D			

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Vinduer Vinduer på nordfacaden ved nr. 20. Træværket ses udtørret, og der bør foretages en ny oliering.</p>	20.03.2023	
<p>Vinduer Indvendige vindueskarme i lejl. i nr. 20 st. th.</p>	20.03.2023	
<p>Vinduer Vinduer på vestfacaden på blok 15-21. Træværket ses udtørret særligt på den øverste del af facaden.</p>	20.03.2023	
<p>Vinduer Øverste vinduer på facaden mod haven i nr. 15-21. Træværk ses udtørret.</p>	20.03.2023	

05. UDVENDIGE DØRE

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

Bygningernes hoveddøre til opgange, havedøre samt altandøre er generelt i middel stand.

Hoved- samt havedørene fremstod ved besigtigelsen med lettere udtørret træ, og vi anbefaler, at der foretages en fornyelse af olieringen for at gøre træværket modstandsdygtigt overfor regn og smuds. Intervallet ift. oliering bør følge vinduernes ift. syd/vest og nord/øst. Udskiftning af fugebåndet bør ligesom for vinduerne udskiftes hvert 10. år. eller lokalt ved behov.

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

Generel beskrivelse

Bygningerne er forsynet med hoveddøre til opgangene på facader udført af træ/træ. Der er i terrænniveau både adgang til p-plads (gadeside) samt haven på modsatte side af ejendommen.

Hoveddøre er udført med dørpumper og nøglecylinder.

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

Fugningen af dørene er udført med fugebånd.

Kompletterende bygningsdele i forbindelse med døre er stål/glasudhæng samt stålrister.

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

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Mange hoveddøre har svært ved at slutte tæt ml. dørbladet og falsen.
2. Foreningen oplyser, at der er opsat automatisk åben/luk på 2 ud ad 8 opgangsdøre. Baggrunden for dette er gangbesværede beboere i pågældende opgange. Seneste oliering af dørene er udført i 2015.

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, så 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	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
--------------------	--------------------------	---------------	-------------	---------------------------------	----------------------------	----------------

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Udvendige døre Indgangsparti ved nr. 20. Olien står ok, men er særligt nederst med udtørret træ.</p>	20.03.2023	
<p>Udvendige døre Nedre del af dørblad ses udtørret.</p>	20.03.2023	
<p>Udvendige døre Dørkarm på hoveddør med udtørret træværk.</p>	20.03.2023	
<p>Udvendige døre Dørtelefon med audiosignal. Træværk som ligger i skygge ser stadig godt mættet med olie.</p>	20.03.2023	
<p>Udvendige døre Opgangsdøre set indefra. overflader ser ok ud. Oliering af indvendigt træværk bør udføres når opgange males.</p>	20.03.2023	
<p>Udvendige døre Friskluftsventil i hoveddør</p>	20.03.2023	

Udvendige døre

Træværk ved opgangsdør. Manglende fugebånd. Bestyrelsen oplyste, at der er projekt i gang med udskiftning af fugerne.

20.03.2023



06. TRAPPER

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

Bygningernes hovedtrapper er generelt i pæn stand. Dørene ind til lejlighederne er også i pæn stand.

Bygningerne er forsynet med 8 elevatorer, som generelt er i pæn stand, og opgaverne for både trappeopgange og elevatorer i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Hovedtrapperne fremstår i pæn stand, dog med brugsspor efter 18 års drift.

Indgangsreposerne i stueetagen er generelt i pæn stand.

Elevatorer fremstår også i god stand.

For at opretholde bygninger 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

Bygningernes hovedtrapper er udført i beton med belægning af terrazzo på trin og reposer.

Lejlighedsdørene til boligerne er fra ejendommens opførelse og vurderet til at være udført med gode egenskaber ift. brand, lyd, sikkerhed og energi.

Konstaterede arbejder/observationer/oplysninger fra bestyrelse

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

1. Der er adgang til taget via loftslemme i opgangene nr. 17 og 18.

Typiske skader

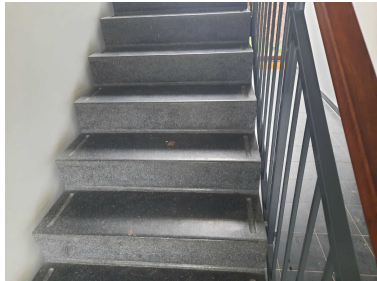
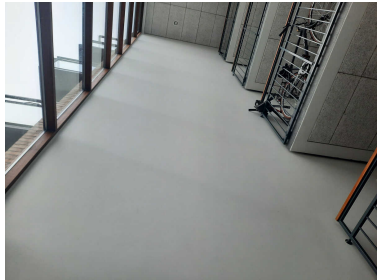

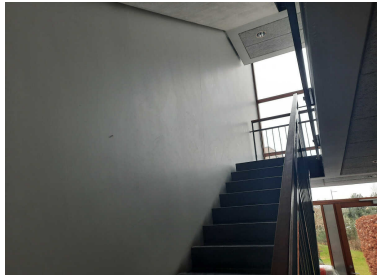
Typiske skader på trapper er dårlig stand af linoleum eller lakering, så vand kan trænge ned til konstruktionen under og derved forårsage nedbrydning. Nedslidt belægning på trin kan ligeledes være til fare for sikkerheden for personer, som benytter trapperne.

Anden typisk skade er manglende ventilation af trapperummet. Dette vil på sigt skabe mulighed for skimmelvækst.

Elevatorer bliver typisk serviceret korrekt, men rettidig vedligeholdelse af sliddele kan modvirke store og uforudsete omkostninger.

Bygningsejeren bør løbende sikre, at opgangene og elevatorer vedligeholdes. Det er ikke alene af kosmetisk karakter, men det kan være svært at gå på slidte trapper for ældre eller gangbesværede beboere. Driftsstop af akut karakter på elevatorer kan være omkostningstunge og ubejlejlige.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
06.1 Malerbehandling af 8 opgange -	Opgaven udføres for at opretholde præsenterbare opgangsarealer.	●	D			

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Trapper Trappetrin samt reposer er pæne og skal blot løbende vedligeholdes med passende plejemiddel, som beskytter terrazzoen mod udtørring.</p>	20.03.2023	
<p>Trapper Indvendigt træværk på vinduer anbefales olieret i forbindelse med maling af vægge.</p>	20.03.2023	
<p>Trapper Vægge i opgang med minimalt slid grundet placeringen.</p>	20.03.2023	
<p>Trapper Lejlighedsdør fra hovedtrappe. Døre vurderes at have gode egenskaber ift. lyd, brand, energi og sikkerhed.</p>	20.03.2023	
<p>Trapper Vægoverflader på trapper bærer præg af brugsspor fra de sidste 18 år. Normalt anbefaler vi maling hvert ca. 20. år.</p>	20.03.2023	

08. ETAGEADSKILLELSER

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

Bygningens etageadskillelser vurderes generelt at være i pæn stand.

Etageadskillelserne er stabile og tørre, og der er ingen udfordringer med disse.

Generel beskrivelse

Bygningen har etageadskillelser, der er udført som huldæk i armeret beton

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 Etagedæk ml. kld. og stue. Ingen tegn på hverken fugt eller bevægelser.	20.03.2023	
Etageadskillelser Etagedæk ml. stue og 1. sal. Ingen tegn på hverken fugt eller bevægelser.	20.03.2023	

09. WC/BAD

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

Ved inspektionen er der besigtiget 1 af bygningernes wc/badeværelser. Generelt er dette i pæn stand. Hvorvidt dette er repræsentativ for resten af badeværelserne er usikkert. Faldstammer er udskiftet i forbindelse med fejl/mangelsag.

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

Generel beskrivelse

Det inspicerede badeværelse er udført som traditionelle tunge badeværelser med fliser og klinker

Ventilation fra badeværelserne er mekanisk med udsugningsventilatorer på taget.

Typiske skader

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

Med fordel kan nedslidte badeværelser skiftes i et solidarisk projekt, da dette giver mulighed for stordriftsfordele og dermed en besparelse pr. badeværelse.

Generelt skal bygningsejeren være meget opmærksom på at badeværelserne i de forskellige boliger løbende vedligeholdes, og i særdeleshed at fugerne og fliser i vådzoner er intakte.

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

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>WC/badeværelse Badeværelse i lejl. nr. 20 st. th.</p>	20.03.2023	
<p>WC/badeværelse Kontrolventil i badeværelse i lejl. nr. 20 st. th. Udsugningsventilator er placeret på taget.</p>	20.03.2023	
<p>WC/badeværelse Badeværelse i lejl. nr. 20 st. th. Unidrain i badekabinen. Fugen rundt om unidrainet ses under nedbrud, og der kan løbe vand ned imellem afløbet og klinkerne. En samlet fornyelse af fugerne i alle lejligheder virker fornuftig. Arbejdet medtages dog ikke i nærværende vedligeholdelsesplan, da den kun dækker fællesforpligtigelserne i foreningen.</p>	20.03.2023	

10. KØKKENER

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

Ved inspektion er der besigtiget 1 af bygningernes køkkener. Generelt er dette i pæn stand. Hvorvidt det er repræsentativt 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 rådskeer, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Køkkenerne 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

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.

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
<p>Køkken Emfang i køkken i lejl. nr. 20 st. th.</p>	20.03.2023	
<p>Køkken Køkken i lejl. nr. 20 st. th. Ejeren oplyser, at køkkenet er fra ejendommens opførelse.</p>	20.03.2023	

11. VARMEANLÆG

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

Energimærke:

Der er udarbejdet et energimærke for ejendommen d. 3.9.2013, som er gyldigt frem til 2023. Bang og Beenfeldt udfører i forbindelse med tilstandsrapporten/vedligeholdelsesplanen et opdateret energimærke.

Varmecentralen:

Varmecentralen fremstår pæn og ryddet. Generelt bør centralen 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.

Foreningen oplyser, at viceværten løbende holder øje med varmecentralen og tilser komponenter. Hvis der opstår tvivl omkring driften, bør VVS'er tilkaldes for servicering. Det er vigtigt at anlæggene og komponenter kontrolleres og services af fagpersonel, som også kan foretages motionering, rensning af filtre, kalibrering o.l.

Ud over viceværtens tilsyn er der indgået en aftale med et specialfirma om rens af varmtvandsbeholderen og centralvarmeveksleren.

Varmecentralen forsynes med fjernvarme. Her-og-nu-fjernvarmeafkølingen er flot (48 grader), og det er vanskeligt at komme med forbedringsforslag. Forsyningsselskabet står for udskiftning af måleren.

Centralvarmeveksleren bør renses ca. hvert femte år. Næste rens bør gennemføres i 2025.

Varmtvandsbeholderen bør renses eller afsyres årligt. Næste rens/afsyring bør gennemføres i 2023

Klimastaten inkl. motorventiler og følere bør serviceres hvert femte år. Næste service bør gennemføres 2027.

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 god.

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 kan forekomme.

Generel beskrivelse og observationer

Varmecentralen:

Varmecentralen er placeret i kælderen under opg. nr. 15.

Fjernvarmen kommer fra HOFOR og bruges til rumopvarmning via veksler og brugsvandsopvarmning via varmtvandsbeholder. Fjernvarmen er indlagt i 2005.

Den nuværende fjernvarmemåler nr. 530929722 har siddet i centralen siden 2017. I den tid har gennemsnitsafkølingen af fjernvarmevandet været på 38,29°. Her-og-nu-afkølingen ved besøget var på 48° (84° frem/36° retur).

Centralvarmeveksleren er en pladeveksler fra 2005. Veksleren er forsynet med isoleringskappe. Veksleren er sidst blevet rensset d. 22/7 2020.

Centralvarmepumpen er fabr. Grundfos type MAGNA 50-120F fra 2012.

Klimastaten til styring af fremløbstemperaturen til radiatorerne og af brugsvandstemperaturen er fabr. Danfoss. Den er senest serviceret d. 15.08.2022.

Trykexpansionsbeholderen til varmeanlægget er fabr. Flamco type Flexcon 140/1,0. Forrykket er på 1,0 bar. Seneste servicedato fremgår ikke.

Varmtvandsbeholderen er af ukendt fabrikat på 2000L fra 2005. Beholderen er isoleret inkl. mandedækslet. Seneste service er ikke konstateret. Rensning/afsyring bør gøres årligt.

Brugsvandet blødgøres via vandbehandlingsanlæg fra Krüger Aquacare. Iflg. bestyrelsen har installation af vandbehandlingsanlægget haft en stor effekt med tilfredshed til følge.

Brugsvandspumpen (til konstant cirkulation af det varme brugsvand) er fabr. Grundfos type MAGNA 32 100N 180 fra 2009.

Temperaturen på det varme brugsvand var 56°.

Isoleringen omkring rørene i centralen er ok.

Rørmærkningen på isoleringen i centralen er ok.

Varmeanlægget:

Ejendommen opvarmes af et 2-strengt radiatoranlæg. Radiatorerne er nyere panelradiatorer.

Hovedforsyningsledninger i kælderen og stigstreng samt koblingsledninger vurderes at være udført i sorte rør.

Centralvarmeanlægget er indreguleret med indregulerings-T'er

Centralvarmerørene rundt i kælderen er fint isolerede og forsynet med grundig og informativ rørmærkning.

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der er ingen problemer med varmen.

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

Nødvendige forestående arbejder

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

1. Service hvert år: Rensning/afsyring af varmtvandsbeholder. Tjek af trykexpansionsbeholder (korrekt fortryk samt intakt membran).
2. Service hvert 5. år: Afsyring/rensning af centralvarmeveksler. Service på klimastat, følere og motorventiler.
3. Løbende udbedring af isolering samt isogenopak.

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 Årlig service/rensning <ul style="list-style-type: none"> • Rensning/udsyring varmtvandsbeholder • Service på trykekspressionsbeholder (fortryk samt intakt membran) 	Forhøjede energiudgifter med megen kalkdannelse i beholder. Dårlig fordeling af varme samt risiko for vandskade, hvis ikke trykekspressionsbeholderen kan optage og foretage trykudligning.	●	D			
11.2 5-årig service på komponenter i varmecentralen <ul style="list-style-type: none"> • Service på klimastat (tjek af følere, motorventiler samt klimastat) • Udsyring af centralvarmeveksler 	Ukorrekt styring af varme samt varmt brugsvand. Unødig energiforbrug ift. tilkalkede varmelegemer.	●	D			
11.3 Løbende reetablering af isolering samt isogenopak Løbende reetablering af isolering samt isogenopak på fællesrør i kælder og øvrige fællesarealer	Unødigt varmetab	●	D			

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Varmeanlæg Underside af varmtvandsbeholderen ses i god stand uden tegn på rust eller tæring.</p>	20.03.2023	
<p>Varmeanlæg Cirkulationspumpe til det varme brugsvand fra 2009.</p>	20.03.2023	
<p>Varmeanlæg Nyere vandbehandlingsanlæg fra 2019 fra Krüger Aquacare.</p>	20.03.2023	
<p>Varmeanlæg Ældre klimastat fra byggeriets opførelse. Der findes en nyere model fra Danfoss. Grundet den fine afkøling anbefaler vi dog ikke en udskiftning.</p>	20.03.2023	
<p>Varmeanlæg Cirkulationspumpe til centralvarmen fra 2012.</p>	20.03.2023	
<p>Varmeanlæg Generelt er der fin og intakt rørmærkning i kældere og på fællesarealer.</p>	20.03.2023	

Varmeanlæg

Pladeveksler med isoleringskappe.

20.03.2023



Varmeanlæg

Fin temperatur på brugsvandet samt god rørmærkning.

20.03.2023



12. AFLØB

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

Afløbsrørene i ejendommen er i god stand. Dog har der igennem hele ejendommens historie kørt en sag ml. ejerforeningen og udvikleren SKANSKA. Efter syn og skøn er det konstateret, at de vandrette afløbsrør er udført forkert og med utilstrækkelig hældning. Dette har nu resulteret i, at SKANSKA skal renovere de vandrette rørføringer i kælderen og under bygningen.

I forbindelse med renoveringsprojektet separeres regnvandet samtidigt fra spildevandet.

Efter renoveringen bør foreningen i et interval på ca. 5 år. udføre TV-inspektion samt gennemspuling af rør.

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 PP plastrør

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

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der er og har været problemer med afløbssystemet.

Det er ikke oplyst, om faldstammerne renses i fast interval

Nødvendige forestående arbejder

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

1. TV-inspektion samt rensning hvert 5. år.

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 TV-inspektion samt rensning af faldstammer -	Risiko for tilstopning som kan føre til vandskade.	●	D			

REGISTRERING	DATO	FOTO
Afløb Synlige afløbsrør i kælder.	20.03.2023	
Afløb Afløbsrør i kælder som skal separeres i regnvand fra tag og spildevand fra køkken/bad.	20.03.2023	
Afløb Faldstammeudluftning på det flade tag.	20.03.2023	

13. KLOAK

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

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 har været en historik i ejendommen med tilstopning af afløb og kloak.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

De typiske skader er utætte rør, hvorfra spildevand kan løbe ud i jorden og underminerer bl.a. belægninger.

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 spuling -	Risiko for tilstopning som kan føre til opstamning samt vandskade.	●	D			

14. VANDINSTALLATION

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

De nyere rustfri stålrør på fællesarealer lader til at virke problemfrit. "Private" pex-slanger i lejl. er ikke inspiceret, da det falder ind under ejernes ansvar.

Der skal ifølge de seneste regler være fjernaflæste vandmålere på det varme vand i alle boliger senest 31.12.2026. Vi har ikke konstateret, om dette er tilfældet. Hvis ikke, bør der indhentes tilbud på montering.

Vandmålerne skal udskiftes senest hvert 9. år.

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

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).

Rørsystemet er rustfri stålrør.

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

Brugsvandsrørene rundt i kælderen er fint isolerede og forsynet med grundig og informativ rørmærkning

Der er installeret vandmålere i alle lejligheder.

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.

Der er installeret vandmålere i lejlighederne.

Der er installeret et blødgøringsanlæg på brugsvandet, som sørger for blødt vand.

Foreningen oplyser, at HOFOR leverer et for lavt tryk til hovedhanen i ejendommen. Trykket på det kolde vand er derfor ikke optimalt.

Nødvendige forestående arbejder

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

1. Udsiftning af vandmålere (162 målere)


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 Udskiftning af vandmålere (162 stk.) Fornyelse af 162 vandmålere (koldt og varmt brugsvand i 81 lejligheder)	Målerne bliver over tid ukorrekte, hvilket fører til forkerte afregninger.	●	D			

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Brugsvandsinstallation Varmtvandsbeholderen er i god forfatning uden tegn på rust.</p>	20.03.2023	
<p>Brugsvandsinstallation God temperatur på det varme brugsvand over 52 grader.</p>	20.03.2023	
<p>Brugsvandsinstallation Cirkulationspumpen til det varme brugsvand.</p>	20.03.2023	
<p>Brugsvandsinstallation Fin rørmærkning og isolering på brugsvandsrør i kælder.</p>	20.03.2023	

16. VENTILATION

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Vurdering

Vores vurdering er, at ventilationskanalerne er i god forfatning. Udsugningsaggregaterne forventes at kunne holde i omkring 25 år, og forventes derfor at skulle fornyes i den kommende 15-års periode. Estimeret omkring år 2030.

Udsugningsventilatorer på taget skal serviceres årligt.

Kanalerne bør renses ca. hvert 10. år.

Generel beskrivelse og observationer

Der er boligventilation i form af fælles mekanisk udsugning fra både køkkener (emhætter uden motorer) og badeværelser (kontrolventiler) med fælles ventilatorer på taget.

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der har kun været få problemer med ventilationssystemet. Bl.a. er to motorer brændt af i ventilatorerne på taget. Foreningen overvejer at installere decentrale genvex-anlæg over de nedhængte lofter i badeværelserne. Dette vil kræve en friskluftskanal i facaden til hvert anlæg. Den "beskidte" luft vil fortsat kunne blæses op gennem eksisterende kanalføring til udluftning over taget.

Ventilationskanalerne er ikke blevet rensset i mange år.

Nødvendige forestående arbejder

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



1. Rensning af ventilationskanaler
2. Udskiftning af udsugningsventilatorer (14 stk.)

Typiske skader og eftersynsanvisninger

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

Årligt eftersyn af udsugningsventilatorer/ventilationsaggregater.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
16.1 Fornyelse af motorer på udsugningsaggregaterne på taget Fornyelse af motorer på udsugningsaggregaterne på taget. 14. stk. 2 er allerede fornyet.	Ved manglende udskiftning kan motorerne sætte ud.	●	R			
16.2 Rensning af ventilationskanaler (16 stk.) -	Manglende rensning kan forringe gennemstrømningen igennem kanalerne.	●	D			

REGISTRERING	DATO	FOTO
<p>Ventilation Mindre udsugningsaggregat. Vurderes at ventilere trappeopgangen.</p>	20.03.2023	
<p>Ventilation Elevatortårn med ventilation i form af en rist.</p>	20.03.2023	
<p>Ventilation Udsugningsaggregater på de flade tage består af et centralt anlæg, der suger fra underliggende lejligheder th. og tv. Det mindre udsugningsaggregat til højre vurderes at ventilere trappeopgangen.</p>	20.03.2023	
<p>Ventilation Udsugningsaggregat med lyddæmper og afkast over tagfladen.</p>	20.03.2023	
<p>Ventilation Kontrolventil i badeværelset som justerer luftmængden, der suges ud.</p>	20.03.2023	
<p>Ventilation Frisk luft tilgår pt. lejlighederne via ventiler i dørene.</p>	20.03.2023	

20. BYGGEPLADS

Inspektion foretaget d.: 20.03.2023

Konklusion

Generelt

I forbindelse med renoveringsprojekter på bl.a. facader, vinduer samt taget skal der opstilles stillads. Da opstilling og leje af stillads er en væsentlig omkostning, anbefaler vi at akkumulere arbejder, så der drages nytte af den frie adgang til facader 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 entreprisesummen.

BESKRIVELSE	RISIKOBESKRIVELSE	RISIKO	TYPE	POTENTIEL BESPARELSE	PRIS EKSKL. MOMS	UDFØRES
20.1 Oliering af vinduer mod syd/vest og nord/øst - LIFT Leje af lift.	-	●	D			

