

3. FACADER/SOKKEL



Nuværende tilstand

- ◆ **Facade mod gade** Facader er udført i teglsten. Vægge fremstår som med blankt murværk og puds.

Den generelle stand for facade mod gade er under middel.

Det har forud for besigtigelsen ikke været muligt at indhente renoveringsår for facaderne. Dette er derfor skønnet efter bedste overbevisning - som renoveret i 1990. Mørtelfuger i øvre facade facade vurderes efter bedst skøn at være fra opførelsen, og ikke tidligere renoveret.

Facaderne er udelukkende besigtiget fra terræn, samt enkelte lejligheder.

Facaden fremstår med malet puds, udført med refendfuger på underfacade og blankt murværk på overfacade. Mellem første og anden sal er facaden brudt af et vandret gesimsbånd, som ligeledes er puds- og malerbehandlet.

Det oprindelige murværk fremstår generelt med svindrevner, porøse/ udvaskede fuger samt forvitrede tegl. Forholdet kommer i størst omfang til syne omkring vinduesbrystninger, spejle over vinduespartier, og det vandrette gesimsbånd mellem første og anden sal.

Sålbænke er udført i beton, og fremstår generelt som renoveringsparate, med revnedannelser samt områder med begyndende nedfald af puds. Der er ved besigtigelsen konstateret 9 stk. sålbænke omfattende med revnedannelse.

Renovering vurderes ikke som værende tilstrækkelig, hvorfor sålbænkenes levetid vurderes overskredet.

Flere af forholdene i det samlede skadesbillede på facaden mod gaden vurderes direkte at kunne henledes til sålbænkenes utilstrækkelige stand, samt manglende vedligehold. Disse anbefales derfor udskiftet.

Forventet levetid: Mere end 20 år

For underfacaden er bygningsejer ved at indhente tilbud for renovering af denne. Forhold omkring pudsnedfald, svindrevner m.m. kommenteres derfor ikke yderligere i nærværende afrapportering.

Det anbefales, for at sikre mulighed for fremtidig fordampning hen over ydervæggen, at udførelse udføres i diffusionsåbne materialer.

For konkretisering af opbygning, diffusionsåbenhed m.m. anbefales en byggeteknisk rådgiver kontaktet.

Renovering af det blanke murværk, overfacade anbefales udført indenfor 1-2 år, for at undgå et tiltagende skadesbillede. Her henvises blandt andet til det organiske bjælkelag med vederlag i ydervæggene, samt risiko for vandindtrængen omkring vinduesåbninger.

Omkring vinduer er der ligeledes konstateres revnedannelse mellem vindueskarm og murværk, fugeslip. Et eventuelt genopretningsprojekt vedrørende facade mod gade kan med fordel udføres i synergi med udskiftning af utilstrækkelige gummifuger.

*** Tilstand samt økonomisk overslag for vinduer belyses i kapitel 4.

Nærværende økonomiske overslag for genopretningsarbejder vedrørende facader mod gade er med afsæt i:

- Renovering af 40-60 m² murværk (udskiftning af frostsprængte tegl og fuger omkring brystninger)
- Udbedring af 10-15 svindrevner (ved etablering af "mussetrappe")
- Udskiftning af 9 stk. betonsålbænke



- Renovering af 14 stk. sålbænke

Det anbefales at der efter genopretningsarbejder udføres et løbende vedligehold hvert 7. år.

Det løbende vedligehold anbefales udført fra lift.

Nærværende økonomiske overslag for vedligehold af facader omhandler både facade mod gård og gade.

Note: For at minimere fremadrettet vedligehold af facader mod gade, kan de nuværende støbte sålbænke med fordel udskiftes komplet til typer udført i skifer.

En udskiftning af disse er medtaget, for at skabe et økonomisk overblik for foreningen ved diverse til- eller fravalg.



Facade mod gård

Facade mod gård er udført i tegl med pudset over- og underfacade

Den generelle stand for facade mod gård er middel - under middel.

Det har forud for besigtigelsen ikke været muligt at indhente renoveringsår for facaderne. Dette er derfor skønnet efter bedste overbevisning - som renoveret i 1990.

Facaden er udført som pudsede tegl med afsluttende puds/malerbehandling på underfacade - samt en pudsbehandling af udtryk som tyndpuds på overfacade. Sålbænke under vinduer er udført i skifer.

Jævnt fordelt over facaderne er der konstateret revnedannelser. Skadesbilledet ses dog i størst koncentreret omfang omkring terræn samt trappetårn. Den udførte pudsbehandling vurderes ikke at være diffusionsåben i et tilstrækkeligt omfang, udført iht. rette principper samt udført på murværk som ikke har haft de rette forudsætninger for behandlingen.

Tyndpuds stiller generelt større krav til styrken, kvaliteten og frostfastheden i det underliggende murværk som enten blank mur som grovpuds. Tyndpuds kan derfor absolut ikke anvendes til at "forstærke" eller "redde" ældre forvitret murværk. Tværtimod, tyndpudsen vil i de fleste tilfælde fremme forvitringen, bl.a. fordi pudsens i større eller mindre grad vil nedsætte vandets fordampningshastighed fra murværket.

Derudover anbefales tyndpuds kan ikke anvendt på udsat murværk, f.eks. meget forblæste murflader, på uafdækket murværk eller fritstående mure. Ydermere må tyndpuds ikke anvendes på murværk, hvis der er i dette er de mindste rester af salte fra tidligere fugtpåvirkning.

Der er på indvendig side af det udvendige pudsnedfald i bagtrapper foretaget fugttekniske overflademålinger på 80% samt tydeligt saltudtræk.

Forholdet omkring pudsnedfald vurderes kan henledes til den udsatte placering og et generelt manglende vedligehold.

Med afsæt i det besigtigede, vurderes det efter bedste evne at gårdfacaden i samme udtryk som gadefacaden har været udført med puds på underfacade samt blankt murværk på overfacade. Grundet murværkets udsatte placering, og evt. manglende vedligehold er overfacaden blevet renoveret med tyndpuds. Samme behandling er påført underfacaden på den eksisterende grovpuds.

Renovering af facade mod gård herunder trappetårne og pudset underfacade anbefales udført indenfor 1-3 år, for at undgå et tiltagende skadesbillede. Dog kan genopretninger med økonomisk fordel udføres i synergi med en eventuel facaderenovering mod gade.

Ved en facaderenovering anbefales det, at samtlige områder med revnedannelse, sikres konstruktivt mod et gentagende skadesbillede, dette ved "låsning af revner", samt at facadens pudsede overfalde sikres modstandsagtig overfor vind og vejr. Dette udføres jf. producentens anvisninger for reparation af tyndpuds.

Fremtidige ændringer i bredden af en revne reduceres ved - på tværs af revnen - at skære

Forventet levetid: Mere end 20 år

- ◇ riller pr. ca. 200mm (3 skifter), hvori der indstøbes (i cementmørtel 1:4) korrugeret, rustfrit stål (kamstål ø6mm eller en såkaldt "musetrappe") - så vidt muligt 500mm på hver side af revnen.
- Nærværende overslag har afsæt i udbedring af 20 revner - med udførelse af "musetrapper" og 40-50m² pudsreparationer - udført fra lift.
- Det skal bemærkes, at lokale reparationer i den pudsede facade vil være synlige efter udførelsen.
- Efter genopretningsarbejder anbefales det, for at sikre facadernes nuværende stand fremadrettet at der udføres et løbende vedligehold af disse hvert 7. år.
Det løbende vedligehold anbefales udført fra lift.

3.1 GENOPRETNINGER

3.1.1. Udskiftning af frostsprængte teglsten samt fuger i facader mod gade.

Omkostning år 2024:
240.000 kr. én gang

- ◇ **Facade mod gade** Fuger omkring frostsprængte teglsten udhugges og defekte sten fjernes. Der indmures nye teglsten i samme, udformning og farve. Fugemørtel ved udskiftede sten skal være i samme farve og styrke som eksisterende.
- Defekte fuger udskæres/fræses i nødvendige dybde. Efter rengøring og vanding udføres nye mørtelfuger i styrke og farve som oprindelige fuger. Arbejdet udføres i henhold til fabrikantens anvisninger.
- Nærværende er inkl. stilladsudgifter. Oversalg: kr. 120.000,-

3.1.2. EVT - udskiftning af støbte sålbænke til skifersålbænke

Omkostning år 2024:
230.000 kr. én gang

- ◇ **Facade mod gade** Eksisterende støbte betonsålbænke nedtages og erstattes med sålbænke udført i skifer. Disse indmures 30-40mm ind i teglvæg, og afsluttes med sandstrøget elastisk fuge.
- Nærværende er inkl. stilladsudgifter. Oversalg: kr. 120.000,-

3.1.3. Udskiftning/renovering af betonsålbænke

Omkostning år 2024:
70.000 kr. én gang

- ◇ **Facade mod gård** Eksisterende støbte sålbænke udskiftes/renoveres i nødvendigt omfang.
Nærværende overslag har afsæt i:
- Udskiftning af 9 stk. støbte sålbænke
- Renovering af 14 stk. støbte sålbænke
- Nærværende er inkl. stilladsudgifter. Oversalg: kr. 120.000,-

3.1.4. Udbedring af revnedannelser - etablering af "musetrapper"

Omkostning år 2024:
60.000 kr. én gang

- ◇ **Facade mod gård** Fremtidige ændringer i bredden af en revne reduceres ved - på tværs af revnen - at skære riller pr. ca. 200mm (3 skifter), hvori der indstøbes (i cementmørtel 1:4) korrugeret, rustfrit stål (kamstål ø6mm eller en såkaldt "musetrappe") - så vidt muligt 500mm på hver side af revnen.

3.1.5. Skadesopretning af løst og skadet puds på sokkel/ underfacade og overfacade mod gård

Omkostning år 2024:
85.000 kr. én gang

- ◆ **Facade mod gård** Defekte og porøse fuger udskæres/fræses i nødvendigt omfang. Efter rengøring og forvanding efterfyldes med mørtel i samme styrke og farve som eksisterende fuger. Eventuel defekte teglsten i sokler fjernes og nye teglsten indmures i samme type som eksisterende.

Løst puds fjernes, revner udkradses og væddes inden de udstøbes. Ny facadepuds udføres jf. gældende anvisninger.

For at sikre korrekt udførelse, anbefales det at entrere med en byggeteknisk rådgiver.

3.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

3.2.1. Løbende inspektion af facader og sålbænke mod gade og gård

Omkostning fra 2031:
15.000 kr. hvert 7. år

- ◆ **Facade mod gade** Løbende inspektion af facader og sålbænke for revnedannelser, fugtskader og frostsprængninger, løse fuger, puds og lignende skader.

Facaden gennemgås for pudsafskalninger, revner og fugtskolder. Der holdes øje med, at mindre revner ikke udvikler sig. Hvis der ved gennemgang observeres større revner kontaktes en byggeteknisk rådgiver for at klarlægge årsag og metode til udbedring.

Vedligehold anbefales udført fra lift



Facade mod gade: Opfugtet underfacade



Facade mod gade: Opfugtet underfacade



Facade mod gade: Opfugtet underfacade



Facade mod gade: Revnedannelse omkring gesimsbånd



Facade mod gade: Opfugtet underfacade



Facade mod gade: Revnedannelse i støbte sålbænke



Facade mod gade: Porøst og udvasket murværk, sætningsskader og revnedannelse i sålbænke



Facade mod gade: Revnedanner i spejle



Gårdfacade: Udført med pudset underfacade og tyndpuds på overfacade



Facade mod gård: Opstigende grundfugt og nedfald af sokkelpuds



Facade mod gård: Opstigende grundfugt og nedfald af sokkelpuds



Facade mod gård: Opstigende grundfugt og revnedannelse i pudsbehandling



Facade mod gård: Nedfald af tyndpuds på trappetårne



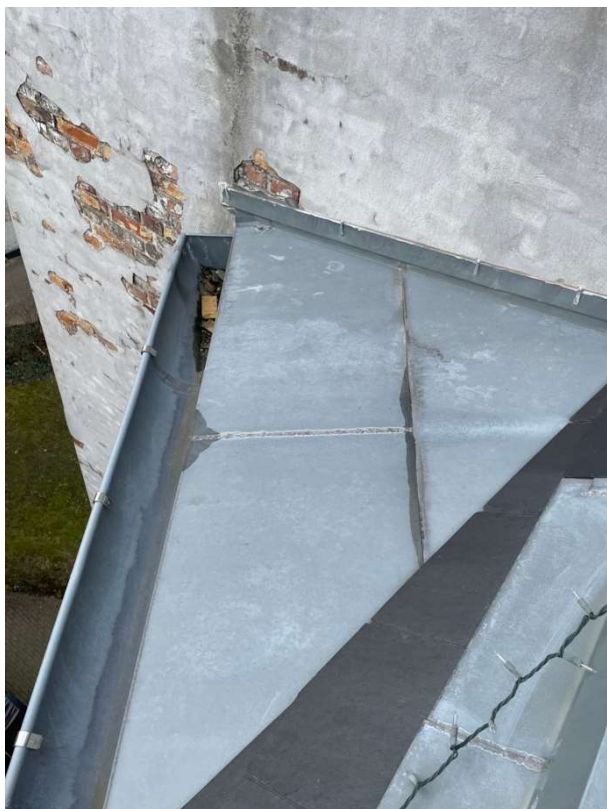
Facade mod gård: Nedfald af tyndpuds på trappetårne



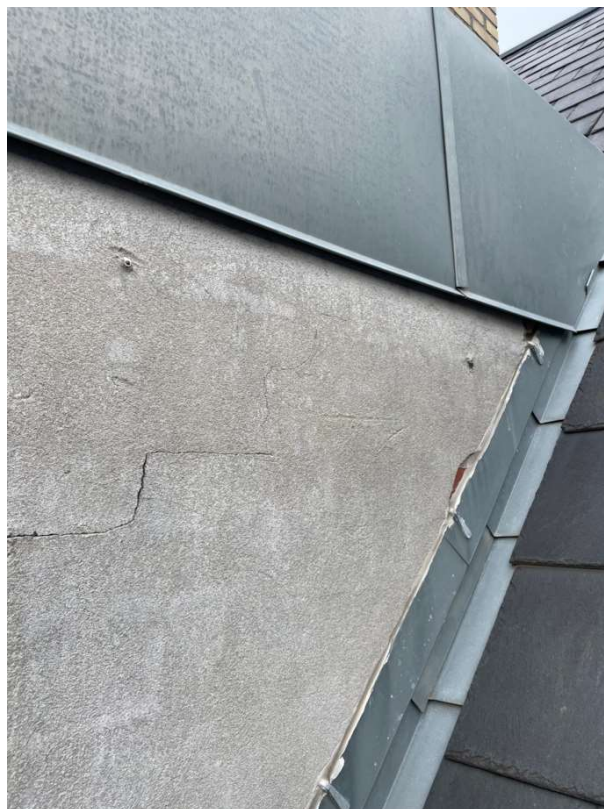
Facade mod gård: Nedfald af tyndpuds på trappetårne



Facade mod gård: Fugtmåling på indvendig side af pudsskade, trappetårn - 80%



Facade mod gård: Nedfald af tyndpuds på trappetårne



Facade mod gård: Revnedannelse i murværk - omkring trappetårne



Facade mod gård: Nedfald af tyndpuds på trappetårne, flunker



Facade mod gård: Tidligere forsøg på reparation af tyndpuds

4. VINDUER



Nuværende tilstand

◆ Facader

Vinduer er udført i malet træ

Den generelle stand for vinduer mod gade og gård vurderes at være middel.

Vinduer er generelt besigtiget fra terræn, og fra de besigtigede lejligheder, trappetårne og opgange.

Det er ved besigtigelsen oplyst, at foreningens vinduer er udskiftet omkring 1990. Med afsæt i den teoretiske levetid for trævinduer og etableringsåret er den teoretiske restlevetid 7. år.

På besigtigelsen kunne det konstateres, at der er udført friskluftventiler i vinduerne mod gade og gård.

For at sikre et grund luftskifte i lejlighederne, anbefales det at alle beboere oplyses omkring vigtigheden af at friskluftventiler skal stå åbne. Dette anbefales særligt for rum med periodevis forhøjet luftfugtighed, som eksempelvis køkkener og soveværelser. Ved besigtigelsen var størstedelen af spalteventilerne lukket.

Vinduerne fremstår kun i et meget begrænset omfang med vindridser og afskallet maling. Forholdet kommer til syne omkring bundrammen. Lokalt kunne der konstateres tætningslister som var beskadiget, løstsiddende og uden elasticitet. Bundfuge finder generelt ikke anvendelse på vinduespartier mod gården. Der er ikke ytret om udfordringer med træk, eller vandindtrængen omkring bunden af vinduerne. Fuger fremstår generelt med revner i overfladen. Det vurderes ikke at der har været udskiftet fuger på vinduerne siden monteringen.

Forventet levetid: 5-10 år

Generelle anbefalinger:

Malerbehandlede trævinduer skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Vinduer bør løbende gennemgås af foreningen i forbindelse med andet arbejde vedr. facaderne. Ved inspektion skal det kontrolleres, om vinduer slutter tæt, eller om der er behov for justering. Derudover kontrolleres overflader for krakeleret og/eller afskallet maling.

Tætningslister skal sikre tætningsplanet i vinduet. Disse skal være hele og elastiske. Løbende malermæssigt vedligehold anbefales udført hvert 8.-10. år og koster ca. kr. 5-6.000,- ekskl. moms pr. vindue inkl. stillads.

Med afsæt i vinduernes nuværende stand vurderes der ikke et behov for en udskiftning inden for budgettets varighed. Dog kan der med fordel udføres malermæssig vedligehold for at sikre vinduernes overflade mod trænedbrydning - så en komplet vinduesudskiftning kan fremrykkes til om ca. 15 år.

Kældervinduer, hvor der er monteret en ventilationsrist for sikring af ventilation af kælderarealerne anbefales tilvejebragt.

Overslaget har afsæt i 8 stk. kældervinduer hvor risten udskiftet til glas at tilsvarende type som de øvrige partier.

Frem mod en eventuel malermæssig renovering af vinduerne, anbefales der udført et løbende vedligehold af alle vinduespartier hvert 5. år.

4.1 GENOPRETNINGER

4.1.1. Malermæssig reovering af vinduer

Omkostning år 2030:
480.000 kr. én gang

- ◆ **Facader** Eksisterende vinduer malerrenoveres.
Overflade sikres bærdygtig forud for udførelse af malerbehandling.
Løst maling slibes af. Om nødvendigt rides overflade for tilstrækkelig vedhæftning for ny maling.

Nærværende overslag har afsæt i:

6 stk. kvistvinduer mod gade

5 stk. kvistvinduer mod gård

23 stk. vinduespartier mod gade

40 stk. vinduespartier mod gård

4 stk. kældervinduer mod gade

4 stk. kældervinduer mod gård

Nærværende overslag er inkl. udgifter forbundet med stillads

4.1.2. Udskiftning af ventilationsriste til faste partier

Omkostning år 2023:
30.000 kr. én gang

- ◆ **Facader** Eksisterende riste udtaget og erstattes af energiride tilsvarende ejendommens øvrige partier.
Overslaget er inkl. tætningslister.

4.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

4.2.1. Løbende inspektion af vinduer

Omkostning fra 2025:
10.000 kr. hvert 5. år

- ◆ **Facader** Løbende inspektion af alle vinduer for funktion og tilstand. Alle hængsler og beslag smørres, gummilister gennemgås og eventuel udskiftes. Glasbånd og glaslister eftergås, og eventuel udskiftes, eller fastgøres. Vinduer eftergås med henblik på overfladebeskyttelse.



Vinder (træ/træ) - er udført med spalteventiler



Vinder (træ/træ) - er udført med spalteventiler



Vinder (træ/træ) - er udført med spalteventiler



Bundfuge omkring gårdvinduer finder ikke anvendelse omkring terræn



Bundfuge omkring gårdvinder finder ikke anvendelse omkring terræn



Begyndende fugebrud/revne



Kældervinduer udført med rist - medfører en konstant tilførsel af udeluft til kælder

5. UDVENDIGE DØRE



Nuværende tilstand

◆ Facadedøre

Udvendige døre er udført med fyldninger m/u glasfelt

Den generelle stand for udvendige døre er middel - under middel.
Generelt vurderes opgangsdøre mod gade som i middel stand - og bagtrappedøre som under middel.

Hoveddøre fremstår kun med brugsmærker i et begrænset omfang.

Døre til bagtrapper fremstår med delaminering og trænedbrydning omkring gæde dørblade, og fremstår med tydelige brugsmærker. Derudover ses der afskallet maling og begyndende trænedbrydning.

Kælderdør ved nedgang til fælles vaskeri fremstår i tilstrækkelig stand.

Der vurderes for nuværende ikke et behov for et decideret genopretningsarbejde, da det løbende vedligehold vil være tilstrækkeligt. Dog vurderes døre til bagtrapper samt støbte betontrin at være udskiftningsparat.

Det anbefales at der hvert 5. år udføres et løbende service af udvendige døre - for at vedligeholde disse bedst muligt. Her udføres maler- og snedkermæssige reparationer.

Forventet levetid: 15-20 år

◆ Indvendige døre

Indvendige døre med fyldninger er udført i malet træ.

Den generelle stand for indvendige døre mod bagtrapper er under middel. Mens den mod hovedtrapper er god.

Dette, da døre til bagtrapper ikke er udført iht. gældende retningslinjer for sektionering af brandsektioner.

Døre fra hovedtrappe til lejligheder er udskiftet i forbindelse med en totalrenovering af hovedtrapper i 2022. Disse belyses derfor ikke yderligere i nærværende.

Det har forud for besigtigelsen ikke været muligt at indhente udskiftningsår for de indvendige døre mod hhv. bagtrapper og i kælderen. Dette er derfor et skøn efter bedste overbevisning. Hvor bagtrappedøre og døre fra bagtrappe til kælder vurderes udskiftet i 1990 mens dør mod teknikrum vurderes at være fra 1970.

Døre mod bagtrapper er lokalt beklædt med plader på den udvendige side - af ukendte årsager.

Den teoretiske levetid har afsæt i bygningsdele med den laveste teoretiske levetid - dør mod fyrrum.

Der er observeret lokale udskiftninger af dørpartier jævnt fordelt over etagerne.

Forventet levetid: 0 år

Generelt skal døre indeholde følgende krav:

- Døre fra lejligheder til bagtrapper udføres som EI2 30 (BD-dør 30-M)
- Døre fra kælder mod bagtrappe udføres som EI2 30 (BD-dør 30-M)
- Dør fra fyrrum til kælder udføres som EI2 30 (BD-dør 30-M)

Døre til lejligheder fra hovedtrapper er udført som BD-dør 30-M, og overholder overordnet kravet.

Døre fra lejligheder til bagtrapper overholder ikke ovenstående krav.
Ydermere er der ved besigtigelsen konstateret funktionsfejl, manglende tæthedsplan og ytre om gener vedr. træk og lyd fra beboerne.

Dør til fyrrum fra kælder er ikke udført jf. ovenstående krav.

Overslaget har afsæt i følgende, jf. BBR-meddelelsen:
- 2 stk. døre fra bagtrappe til kælder



- 16 stk. døre fra lejligheder mod bagtrappe

En udskiftning af døre mod bagtrapper samt interne døre i kælderen, kan med fordel udføres i forbindelse med en renovering af bagtrapper.

***Efter ønske ved besigtigelsen, prissættes en totalrenovering af bagtrapper i kapital 6 - trapper.

Note:

Der gøres opmærksom på at ovenstående krav, skal overholdes ved udskiftning. Dog er eksisterende døre forsat lovlige, da de overholder gældende krav fra ejendommens opførelse.

Det er vigtigt at sikre, at døre kan benyttes uhindret i tilfælde af evakuering, hvorfor der ikke må stilles fast inventar eller oplag omkring døre.

5.1 GENOPRETNINGER

5.1.1. Udskiftning af udvendige døre til bagtrappe

Omkostning år 2024:
32.000 kr. én gang



Facadedøre Forud for udskiftningen af døre, skal der udføres miljøscreening, for at sikre korrekt arbejdsmiljø og deponi.
Dør udtages og erstattes med ny dør af træ/alu, som overholder gældende krav for energi jf. bygningsreglementet.

5.1.2. Udskiftning af indvendige døre til godkendte EI2 30 døre

Omkostning år 2023:
308.000 kr. én gang



Indvendige døre Overslaget er inkl. udtagning samt bortskaffelse af eksisterende døre.
Overslaget er udført med afsæt i EI2 30 klimadøre:
Døre fra bagtrapper til kælder: 2 stk. á Kr. 16.000,- ekskl. moms
Døre fra lejligheder til bagtrapper: 16 stk. á Kr. 16.500,- ekskl. moms
Døre fra kælder til teknikrum: 1 stk. á 20.000,-

5.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

5.2.1. Løbende inspektion af udvendige døre

Omkostning fra 2030:
10.000 kr. hvert 5. år



Facadedøre Løbende inspektion af alle døre for funktion og tilstand. Alle hængsler og beslag smørres, gummilister gennemgås og eventuel udskiftes. Glasbånd og glaslister eftergås, og eventuel udskiftes, eller fastgøres. Døre eftergås med henblik på overfladebeskyttelse.



Opgangsdøre fra gade er udført med fyldninger, og glasfelt



Opgangsdøre fra gade er udført med fyldninger, og glasfelt



Lokale brugsspor omkring opgangsdør mod gade



Renoveringsparat dør til bagtrappe