



Renoveringsparat dør til bagtrappe



Begyndende delaminering og træedbrydning omkring gående dørblad



Begyndende delaminering og træedbrydning omkring gående dørblad



Begyndende delaminering og træedbrydning omkring gående dørblad



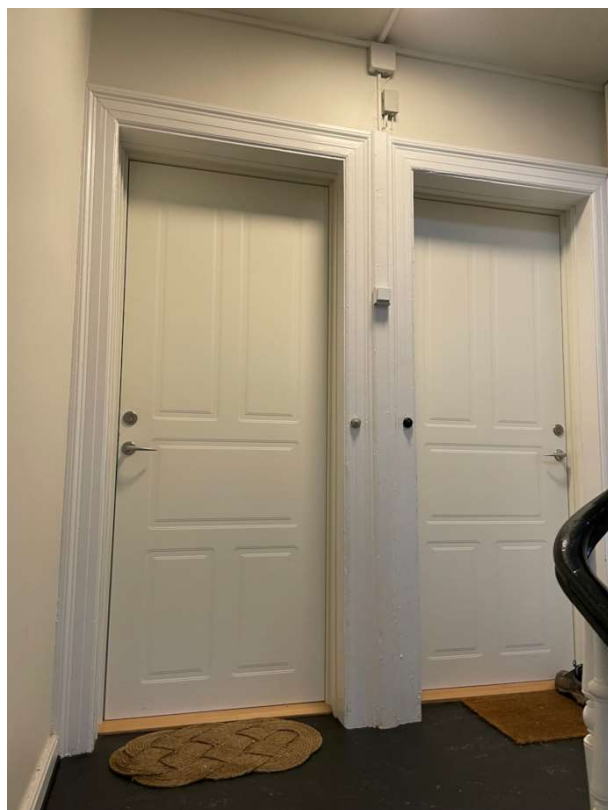
Revnedannelse i støbte optrin mod bagtrapper



Revnedannelse i støbte optrin mod bagtrapper



Dør mod fælles vaskeri - fremstår i fornuftig stand



Entredøre mod hovedtrapper er udført som EI2 30 (BD-dør 30-M)



Dør fra bagtrappe mod kælder



Døre fra lejligheder til bagtrappe - udført med eftermonterede pladebeklædning



Døre fra lejligheder til bagtrappe - udført med eftermonterede pladebeklædning



Døre fra lejligheder til bagtrappe - udført med eftermonterede pladebeklædning



Dør mod teknikrum - udført med ventilationsrist



Dør mod teknikrum - udført med ventilationsrist

6. TRAPPER



Nuværende tilstand

Bagtrapper

Trapper er udført i træ. Træværket er malerbehandlet

Den generelle stand for bagtrapper er middel.

Det har forud for besigtigelsen ikke været muligt at kortlægge renoveringsåret for bagtrappen. Dette er derfor skønnet efter bedste overbevisning.

Begge trapper fremstår i original stand med balustre i malet træ og lakerede håndlister. Der blev på besigtigelsen ytret ønske, om at få prissat en totalrenovering af bagtrapper, da disse fremstår renoveringsparate.

Der er ved besigtigelsen ytret ønske om økonomiske overslag vedr. renovering af bagtrapperne.

Såfremt denne ikke gennemføres, anbefales det at der udføres et løbende vedligehold af bagtrapperne. Dette grundet oplyste gener omkring træk, lyd m.m.

Nærværende økonomiske overslag har afsæt i følgende renoveringstiltag:

- Slibning samt lakering af trapper
- Maling af alt træværk
- Pletspartling samt maling af alle indvendige overflader
- Opretning af grunde
- Etablering af aluskinne på forkant af grunde

Generel anbefaling:

Der skal være uhindret adgang til bagtrappedøre, samt at bagtrappe skal være fri for effekter og affald, da dette kan medføre en sikkerhedsrisiko, da trapperne skal fungere som flugtveje i tilfælde af evakuering.

Det anbefales, at brandmeldere sikres funktionsdygtige, og at disse finder anvendelse på alle etager for hurtig alarmering.

Forventet levetid: 0 år

Hovedtrapper

Trapper er udført i træ. Træværket er malerbehandlet.

Den generelle stand for hovedtrapper er god.

Hovedtrapper er blevet totalrenoveret i 2022, hvor følgende tiltag blandt andet er italesat:

- Opretning af trappetrin
- Udskiftning af linoleumsbelægning
- Etablering af PIR-sensorer
- Generel nye Elinstallationer

Den teoretiske levetid for trapper er 100 år. Det vurderes dog ikke nødvendigt at udskifte trappen på baggrund af dette. Der tages derfor afsæt i den teoretiske levetid for linoleumsbelægningen, da der vurderes at være behov for udskiftning af denne først.

Udskiftning af linoleumsbelægningen er dog ikke medtaget i nærværende da der ikke er vil være behov for en udskiftning inden for budgetrammen.

Det anbefales, at der hvert 8. år udføres et løbende vedligehold i form af mindre maler-reparationer.

Der medtages ikke snedkermæssigt vedligehold, herunder slibning og lakering.

NOTE: Trappeopgange skal være fri for effekter og affald, da dette kan udføre en sikkerhedsrisiko, da hovedtrapperne skal fungere som flugtveje i tilfælde af evakuering.

Forventet levetid: Mere end 20 år

Udvendig trappe til vaskeri

Udvendig trappe er udført som en in-situ støbt betontrappe



Den generelle stand for den støbte trappe med nedgang til det fælles vaskeri er under middel.
Det har forud for besigtigelsen ikke været muligt at kortlægge renovering-/etableringsår for trappen. Dette er derfor skønnet efter bedste overbevisning.

Ved besigtigelsen, var der spæret for nedgang til trappeskakten, hvorfor det ikke kan konkluderes i hvilket omfang denne anvendes.
For at danne et overblik over foreningens fremadrettede økonomi vedr. renovering/udskiftning af bygningsdele er en genopretning af skakt og trappe derfor medtaget.

Forventet levetid: 0 år

6.1 GENOPRETNINGER

6.1.1. EVT - Totalrenovering af bagtrapper

Omkostning år 2023:
340.000 kr. én gang



- Bagtrapper** Totalrenovering af bagtrapper, herunder:
- Murermæssige reparationer
 - Tømrer/snedkermæssige reparationer
 - Malermæssige reparationer
 - Renovering af trappernes stigning og grund

6.1.2. Skadesopretning af løst og skadet puds i trappeskakt mod gård

Omkostning år 2026:
25.000 kr. én gang



Udvendig trappe til vaskeri Løst puds fjernes, revner udkradses og væddes inden de udstøbes. Ny behandling/forstærkning udføres jf. gældende anvisninger eller rådgivers materiale.

Alle efterbehandlinger udføres i diffusionsåbne materialer

6.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

6.2.1. Løbende inspektion af bagtrapper

Omkostning fra 2031:
40.000 kr. hvert 8. år



Bagtrapper Løbende inspektion af bagtrapper i træ for revner og defekter, overfladebehandling og lignende skader.
Derudover eftergås trappeværn, rækværk og gelænder om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort.
Derudover udføres nødvendig malermæssige reparationer.

6.2.2. Løbende inspektion af hovedtrapper

Omkostning fra 2030:
40.000 kr. hvert 8. år



Hovedtrapper Løbende inspektion af hovedtrapper i træ for revner og defekter, overfladebehandling og lignende skader.
Derudover eftergås trappeværn, rækværk og gelænder om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort.
Derudover udføres nødvendig malermæssige reparationer.



Oplag i bagtrapper



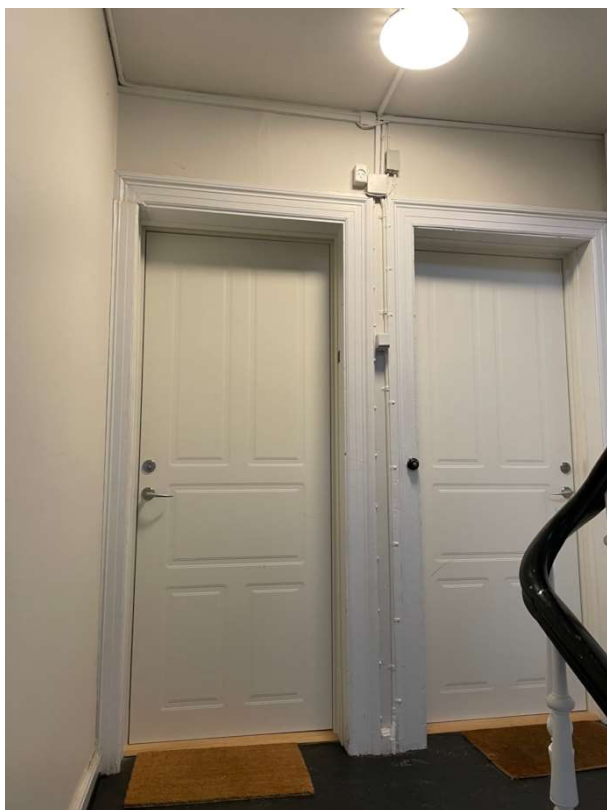
Renoveringsparate indvendige overflader i bagtrapper



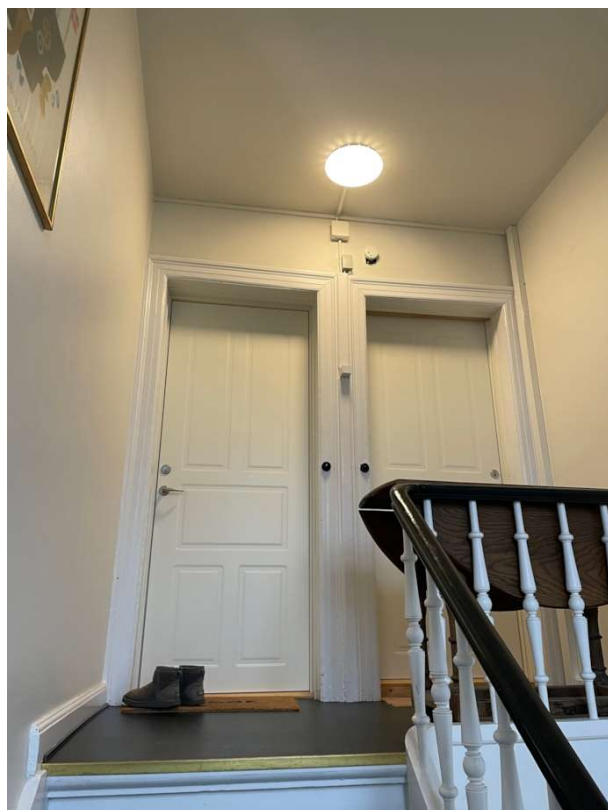
Renoveringsparate indvendige overflader i bagtrapper



Renoveringsparate indvendige overflader i bagtrapper



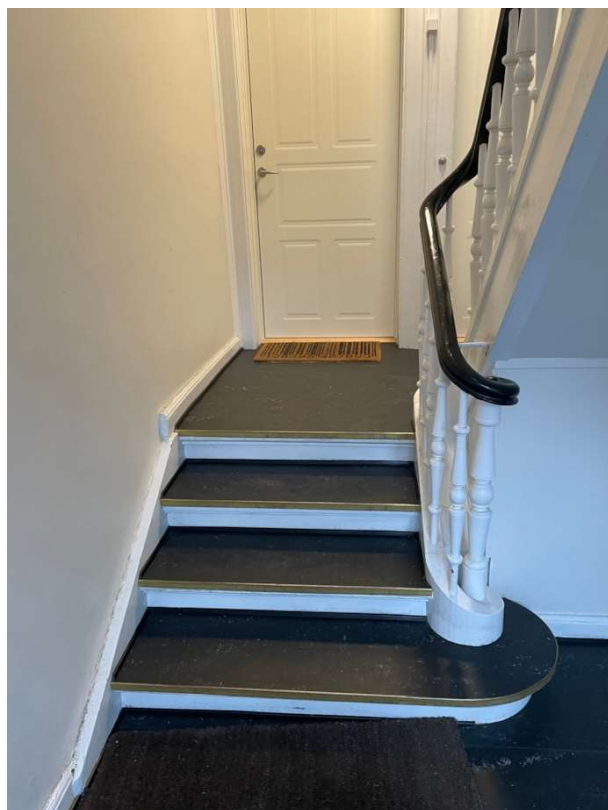
Entredøre mod hovedtrapper er udført som EI2 30 (BD-dør 30-M)



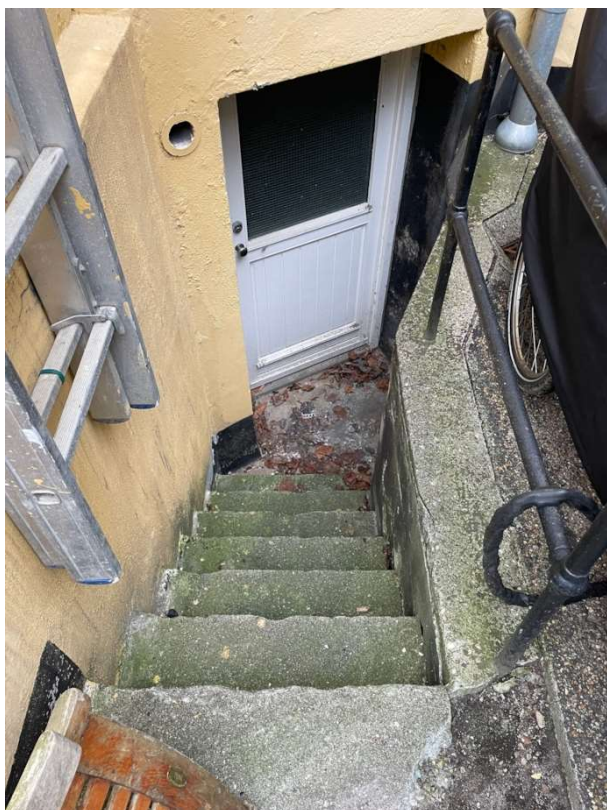
Hovedtrapper fremstår i god stand



Hovedtrapper fremstår kun i et meget begrænset omfang med "flytteskader"



Trapper er beklædt med linoleumsbelægning - og fremstår i god stand



Udvendig støbte trappe mod fælles vaskeri



Generelt manglende friholdelse af afløb i skakt



Støbte trappe er generelt renoveringsparat

7. PORTE/GENNEMGANGE



Nuværende tilstand

- ◆ **Portgennemgang** Portparti er udført med fyldninger, som massiv - i malet træ

Den gennemsnitlige tilstand for henholdsvis portparti mod gade og indvendige pudsede overflader i portgennemgangen er middel - til under middel.

Det har forud for besigtigelsen ikke været muligt at fastsætte renoverings- eller etableringsår for henholdsvis portparti eller indvendige overflader. Dette er derfor skønnet efter bedste overbevisning.

Det massive portparti fremstår generelt med brugsmærker.
Generelt er der behov for snedker- og malermæssig genopretning af partparti.

Indvendige overflader i i gennemgang trænger generelt til murer- og malermæssig genopretning.

Forholdet med nedfalden puds og maling vurderes kan henledes dels til trafik gennem gennemgang, opstigende grundfugt og en plastbaseret malerbehandling.

Nærværende overslag har afsæt i 40 m² vægoverfalde, hvor eksisterende malerbehandling skal fjernes/reetableres samt 10-15m² renoveringsparat pudsede overflader. Etablering af ny belysning/ renovering af eksisterende lyskilder i gennemgangen er ikke medtaget.

Ved besigtigelsen er der i tillæg til ovenstående konstateres vertikal revnedannelse 3 steder i gennemgangen. Disse bør undersøges nærmere, forud for genopretning - og prissættes derfor ikke i nærværende.

Det anbefales, at der efter et eventuelt genopretningsarbejde af henholdsvis portparti og gennemgang, at der af foreningen/gårdlau afsættes økonomi til et løbende vedligehold hvert 7. år.

Det er oplyst, at økonomi forbundet med vedligehold af portparti og indvendige pudsede overflader i gennemgang tilfalder det fælles gårdlau, FARO.

Genopretningsarbejder samt løbende vedligehold prissættes i nærværende - for heri gennem at skabe det nødvendige økonomiske overblik for foreningen.

Forventet levetid: 5-10 år

7.1 GENOPRETNINGER

7.1.1. Vurdering af vertikale revner i portgennemgang

Omkostning år 2023:
20.000 kr. én gang

- ◆ **Portgennemgang** Besigtigelse samt afrapportering forud for igangsætning, bør udføres af en byggeteknisk rådgiver.

7.1.2. Genopretning af portparti og portgennemgang

Omkostning år 2025:
40.000 kr. én gang

- ◆ **Portgennemgang** Der udføres snedker- og malermæssig renovering af portparti i nødvendigt omfang.

Eksisterende malerbehandling fjernes mekanisk, bagvedliggende pudsede overflader reetableres i nødvendigt omfang, forud for ny malerbehandling.

Alle behandlinger udføres som diffusionsåbne.

- ◊ Det anbefales, at der forud for opstart entreres med en byggeteknisk rådgiver, for at sikre opbygningens muligheder for fordampning.

7.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

7.2.1. Løbende inspektion af portparti og gennemgang

Omkostning fra 2032:
10.000 kr. hvert 7. år

- ◊ **Portgennemgang** Løbende inspektion af port for funktion og tilstand. Alle hængsler og beslag smørres, gummilister gennemgås og eventuel udskiftes. Porte eftergås med henblik på overfladebeskyttelse. Der udføres murer- og malermæssigt vedligehold i nødvendigt omfang.



Gennemgang fra gård mod gade



Renoveringsparat portparti



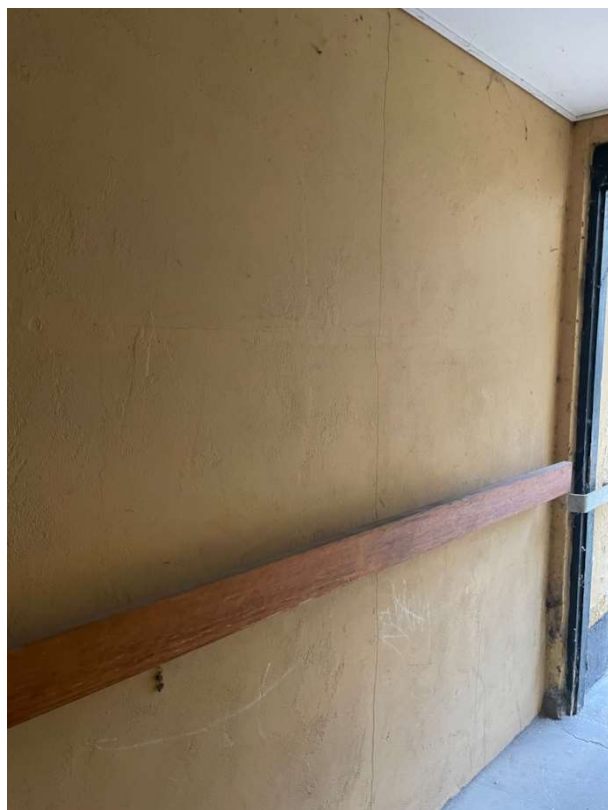
Renoveringsparat portparti



Nedfalden maling i gennemgang



Renoveringsparat pudsede overflader



Vertikale revnedannelse i gennemgang



Vertikale revnedannelse i gennemgang

11. VARMEANLÆG



Nuværende tilstand

◆ Fyrrum

Cirkulationspumpe på varmeanlæg er en nyere automatisk trinstyret pumpe.

Cirkulationspumpen fremstår i fornuftig stand, og er løbende udskiftet til tidssvarende energirigtig pumpe. Udskiftningsåret er 2009.

Pumpen er isoleret og der kunne ikke konstateres tæring ved tilslutningsrør.

Cirkulationspumpen anbefales udskiftet inden for 1 år, dels da restlevetid vil være overskredet, samt at det vurderes rentabelt at udskifte denne til en ny energirigtig pumpe. Jf. energimærket vurderes udskiftning på nuværende tidspunkt rentabel jf. Grundfos udskiftningstabel.

Nærværende overslag har afsat i kr. 10.000,- pr. stk. hvert 15. år.

Varmeveksler er visuelt besigtiget og fremstår i tilstrækkelig stand. Det er ved besigtigelsen oplyst, at denne for år tilbage er blevet udskiftet. Varmevexler har en teoretisk levetid på 30 år, hvorfor udskiftningen ikke er indeholdt i nærværende, da udskiftningen ligger ud over budgettets løbetid.

Ved dialog forud for besigtigelse, at det oplyst, foreningen hvert 3. år får udført en rensning af varmeveksler. Økonomi forbundet hermed er oplyst til ca. kr. 5.000,- Ydermere er det oplyst, at foreningen ikke har en fast serviceaftale på de varmeproducerende anlæg.

Vedligehold, udskiftning og regulering udføres af servicetekniker som løbende rekvireres af den tilknyttede ejendomsfunktionær.

Økonomi forbundet hermed er oplyst til ca. Kr. 10.000,- årligt.

Forventet levetid: 0-5 år

◆ Lejligheder og kælder

Til opvarmning af de enkelte lejligheder er plade-/støbejernsradiatorer. Stigrør til varme-fordeling er udført som sorte rør.

Den overordnede stand for stigstrengene er middel.

Den teoretiske levetid tager afsæt i dialog med ejendomsfunktioner forud for besigtigelsen - og vurderes til at være fra 1950. Levetiden er udelukkende for stigrør.

Stigstrengene i de besigtigede lejligheder fremstår i tilstrækkelig stand uden tæring eller udbloomstringer ved samlinger eller på rør.

Da der ikke var adgang til alle lejligheder, er det svært at give et fyldestgørende overblik over den samlede stand på stigstrengene.

Radiatorer og termostater fremstår i middel stand. Det blev oplyst at radiatorer og termostater er andelshavernes individuelle ansvar at vedligeholde, hvorfor dette ikke belyses nærmere i nærværende rapport.

Det anbefales at alle termostater i hver enkelt lejlighed står på samme niveau. Hvis en termostater er skruet helt op, og andre væsentligt lavere, er det dyrere rent energimæssigt, end hvis alle termostater står på samme indstilling, dette er især vigtigt ved fjernvarme.

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater eftergås for om stiftens har sat sig fast, og radiatorer udluftes når fyringssæsonen starter.

Det anbefales, at alle andelshavere gennemgår deres stigstrengene for utætheder, udbloomstringer m.m. Eventuelt kan en byggeteknisk rådgiver rekvireres, for herigennem at få kortlagt den aktuelle stand samt eventuel handlingsplan.

Der kan med energi og økonomisk fordel foretages udskiftning af ældre støbejernsradiatorer og termostater da der opnås hurtigere og mere præcis opvarmning.

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som et-strengsanlæg.

Forventet levetid: 5-10 år



Et 1-strengt radiatoranlæg er kendetegnet ved at der kun er ét rør der føres igennem alle husets rum, hvor alle radiatorer og gulvvarme er tilsluttet.

En del ældre huse og etageejendomme har et 1-strengs radiatoranlæg, hvor det i nogle tilfælde kan være lidt svære at afkøle fjernvarmevandet nok og få en lav returtemperatur.

Ejendomme med et 1-strengs radiatoranlæg har ét varmerør der fører varmen frem til alle husets radiatorer i alle rum, og returvandet fra radiatorerne ledes tilbage til det samme rør. For at opnå en god afkøling er det vigtigt at bruge alle radiatorer i huset. Hvis man kun bruger enkelte radiatorer, og lader andre radiatorer være lukket, så løber der varmt centralvarmevand forbi de lukkede radiatorer, uden at blive afkølet.

Et 2-strengt radiatoranlæg er kendetegnet ved at radiatorerne er parallelforbundne. Der er ét rør der fører det varme fjernvarmevand ind i radiatoren, og ét rør der fører fjernvarmevandet tilbage til fjernvarmeanlægget. Med et 2-strengt radiatoranlæg er det lettere at afkøle fjernvarmevandet nok og få en god returtemperatur.

I overslag kan et 2-strengsanlæg etableres til kr. 40.000,- pr. lejlighed.

11.1 GENOPRETNINGER

11.1.1. Udskiftning af cirkulationspumpe for varmeanlæg

Omkostning år 2024:
10.000 kr. én gang



Fyrrum Cirkulationspumpe for varmeanlæg demonteres og bortskaffes og ny energieffektiv pumpe opsættes i henhold til leverandørens anvisninger.

11.1.2. EVT - Udskiftning af eksisterende et-strengsanlæg til et to-strengsanlæg

Omkostning år 2026:
640.000 kr. én gang



Lejligheder og kælder Nyt to-strengsanlæg udføres iht. generelle anvisninger.
Det anbefales, at der forud for renovering af varmeanlæg entreres med en byggeteknisk rådgiver - for at udarbejde det nødvendige projektmateriale.

11.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

11.2.1. Rensning af varmeveksler

Omkostning fra 2023:
5.000 kr. hvert 3. år



Fyrrum Rens af varmeveksler udføres af akkrediteret virksomhed - hvorfor vedligeholdelsesinstruks ikke beskrives yderligere.

11.2.2. Løbende service af varmeproducerende anlæg

Omkostning fra 2023:
10.000 kr. hvert år



Fyrrum Varmtvandsbeholder gennemgås årligt og rengøres indvendigt, for at sikre en længere levetid.
Øvrige komponenter gennemgås for tæring, utætheder og drift. Disse komponenter udskiftes efter behov.



Cirkulationspumpe - varmeproducerende anlæg



Cirkulationspumpe - varmeproducerende anlæg - varmeveksel



Støbejerns radiator



Manglende termostat



Manglende termostat



Pladeradiator



1-strengs radiatoranlæg - stigstrenge fremstår uden tæringer



1-strengs radiatoranlæg

12. AFLØB



Nuværende tilstand

◆ Indvendige faldstammer	Indvendige faldstammer i lejligheder og kælder Den overordnede stand for faldstammer er under middel til middel. Det blev på besigtigelsen oplyst, at der i forbindelse med renoveringer og etableringer af badeværelser og køkkener er blevet udført delvise udskiftninger af faldstammer. Dette fremgår også tydeligt i kælderen. Faldstammerne kunne udelukkende besigtiges i kælderen, hvor det kunne konstateres, at der er blevet anvendt mange forskellige materialer, som er skåret ind på eksisterende faldstammer af støbejern. Her er sammenkoblingerne udført med jet koblinger. Da der ikke var adgangsmuligheder til alle lejligheder, kan der ikke gives et fyldestgørende overblik over den totale stand på faldstammer, men de formodes at være af ældre og nyere dato, grundet overgange til støbejernsfaldstammer. Den teoretiske levetid er med afsæt i de faldstammer af ældst dato. Det anbefales at der udføres tv-inspektion af de indvendige faldstammer - for herigennem at opnå et billede af den reelle tilstand. I kælderen kunne der konstateres overfladerust, udblomstringer og tegn på lokale utætheder. Det kunne ved gennemgangen ikke konstateres i hvilket omfang der er monteret rottesikring på afløbssystemet. Denne er derfor medtaget som en EVT-post i nærværende vedligeholdelsesbudget. Generelle anbefalinger for indvendige afløb: Der skal være tilstrækkeligt fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb hverken er stoppet eller lugter som følge af udtørret vandlås. Afløbsskåle og riste skal ligge i niveau med omkringliggende gulvniveau. Riste skal ligge korrekt og være intakte. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig overfor vandindtrængen. Faldstammer i støbejern eftergås løbende for tegn på tæring. Mindre rustudslag reparerer udvendigt, for at man kan konstatere om skaderne kommer igen - og dermed hidrører egentlige utætheder i faldstammen. Hvis faldstammen er udført med vakuumventil, kontrolleres denne to gange årligt, for at den ikke har sat sig fast. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder.
--------------------------	--

Forventet levetid: 5-10 år

12.1 GENOPRETNINGER

12.1.1. Tv-inspektion af indvendige afløbsledninger

Omkostning år 2024:
15.000 kr. én gang

- ◆ Indvendige faldstammer Tv-inspektion udføres af akkrediteret virksomhed. Inspektionsrapport samt optagelser forelægges byggeteknisk rådgiver for herigennem at konkretisere eventuelt genopretningsbehov eller vedligeholdelsesstrategi.

12.1.2. EVT - Etablering af rottesikring

Omkostning år 2023:
10.000 kr. én gang

- ◆ Indvendige faldstammer Rottesikring udføres med afsæt i leverandørens anvisninger.



Tæring på installationer i kælder



Overgang af nyere installationer til ældre faldstammer



Overgang af nyere installationer til ældre faldstammer



Oprindelige faldstammer i støbejern



Utilstrækkelig brandsikring af gennemføring



Utilstrækkelig brandsikring af gennemføring