

TILSTANDSRAPPORT

AB Solbjerg



Krog Byggerådgivning ApS

Toldbodgade 14, kld. • 1253 København K • 41722441 • info@krogbyggeraadgivning.dk

Dato for udskrivning
21.11.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

AB Solbjerg	3
Farveforklaring	5
Bygning: Sandbygårdvej 13, Bygningsnr. 1	6
Bygningsdele	6
01. TAG	6
02. KÆLDER / FUNDERING	10
03. FACADER / SOKKEL / ALTANER	15
04. VINDUER	21
05. UDVENDIGE DØRE	25
06. TRAPPER	29
07. PORTE / GENNEMGANGE	32
08. ETAGEADSKILLELSER	34
09. WC / BAD	37
10. KØKKENER	39
11. VARMEANLÆG	42
12. AFLØB	45
13. KLOAK	48
14. VANDINSTALLATION	50
15. GASINSTALLATIONER	54
16. VENTILATION	55
17. EL / SVAGSTRØM	59
19. PRIVATE FRIAREALER	62
20. BYGGEPLADS	65
Vedligeholdelsesplan	66

EJENDOM

AB Solbjerg



Overordnet konklusion

Ejendommen er opført i holdbare og gedigne byggematerialer, og med rettidig vedligeholdelse og løbende forbedringer vil den kunne bevare sin funktion og værdi i mange år.

Generelt vurderes ejendommen at være i pæn stand, men foreningen bør påregne løbende udgifter til vedligeholdelse og mindre renoveringer inden for de kommende år. Enkelte bygningsdele nærmer sig udtjent teknisk levetid eller er modne til renovering, og foreningen er allerede bekendt med de største af disse udfordringer. Vinduerne nærmer sig udskiftningsmoden alder, og soklen har behov for udbedring med ny puds og maling. Derudover bør dørtrinnene renoveres, da der ses revner og tegn på rustgennemtæring.

Det anbefales, at de beskrevne vedligeholdelses- og renoveringsopgaver iværksættes jf. angivet (årstal), så risikoen for større skader og bekostelige konsekvenser begrænses.

Med vores kendskab til ejendommen kan Krog Byggerådgivning bistå med rådgivning og byggeledelse til de nødvendige opgaver.

Ejendomsoplysninger

ANTAL LEJLIGHEDER MED KØKKEN

143

TAGETAGE

2319 m²

BEBYGGET AREAL

3313 m²

ENERGIFORBRUG

1641100 kWh

SAMLET BYGNINGSAREAL

9701 m²

VEDLIGEHODELSESOMKOSTNINGER PR. M² OVER 10 ÅR

204 kr/m²

KÆLDERAREAL

2828 m²

Arealanvendelse

SAMLET BOLIGAREAL

11948 m²

SAMLET ERHVERVSAREAL

50 m²

Farveforklaring

Risikovurdering for opgaver

5 Kritisk

Risiko ved at undlade udførelse af opgave er kritisk for bygningen samt for personlig sikkerhed eller sundhed.

Skader vil udvikles alvorligt eller forårsager direkte risiko for sikkerhed eller sundhed for personer i eller omkring bygningen, hvis de anbefalede opgaver ikke udføres som planlagt. Omgående handling er påkrævet, for at fjerne risici for personlig sikkerhed og sundhed samt eventuelle store følgeomkostninger.

4 Høj

Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes høj.

Hvis den anbefalede opgave ikke gennemføres som planlagt, er der risiko for svigt af bygningsdelen samt skade på omkringliggende bygningsdele inden for kort tid. Intensiv vedligeholdelse frem til udskiftning er nødvendigt. Årlig tilstandsvurdering er påkrævet.

3 Middel

Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes middel.

Udvikling af den aktuelle tilstand vil betyde forhøjede omkostninger og øget risiko ved bygningsdelen over tid, hvis opgaven ikke udføres som planlagt. Opgaven kan muligvis afvente et par år. Årlig tilstandsvurdering anbefales.

2 Lav

Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes lav.

Det anbefales at gennemføre opgaven som forebyggende vedligeholdelse og dermed sikre bygningsdelen mod nedbrydning og økonomiske overraskelser. Udførelse af opgaven er ikke akut og kan muligvis udsættes nogle år. Tilstandsvurdering hver 2-3 år anbefales.

1 Ikke betydelig

Risiko ved at undlade udførelse af opgave er uden negative følgevirkninger eller betydning for bygningsdelens levetid.

Der opnås forbedringer eller udvikling af bygningsdelen, ved at gennemføre den forslåede opgave i tilstandsregistreringen. Der er ingen nævneværdig risiko ved at undlade at udføre denne.

BYGNING

SANDBYGÅRDVEJ 13, BYGNINGSNR. 1

Bygningsdele

BYGNINGSDEL

01. TAG

Beskrivelse

Taget er udført som et traditionelt saddeltag med røde teglsten. I forbindelse med etableringen af tagboliger er taget udskiftet og isoleret, og de indvendige lofter mod lejlighederne er beklædt med gips. Spærkonstruktionen er ligeledes blevet fornyet, tilpasset og forstærket i forbindelse med tagboligerne.

Taget har flere gennemføringer, herunder taghætter, faldstammeudluftninger m.v. De gamle skorstenspiber er fjernet og erstattet med taghætter i zink.

Udhænget mod gaden er udført i træ.

Vurdering

Taget er nyt og vurderes at være i god stand. Der skal ikke noget udbedres.

Udhænget mod gaden er udført i træbrædder, som mangler lidt maling. Det anbefales at male udhænget i forbindelse med udskiftning af vinduer, når stillads allerede er opsat.



Tag

træplade på tagudhæng, som mangler maling



Tag

nye teglsten og kviste på taget



Tag

Tagterrasser og tagvinduer i loftslejligheder



Tag

Eksempel på loftslejlighed med loft til kip

Opgaver

OPGAVE 01.1

Maling af tagudhæng

Tagudhængets træbrædder mangler maling, hvilket kan medføre forringelse af træets tilstand over tid. Det anbefales at male disse brædder for at beskytte dem mod vejrets påvirkninger.

! RISIKOBESKRIVELSE

Uden maling kan træbrædderne blive udsat for fugt og råd, hvilket kan føre til skader og behov for udskiftning. Dette kan påvirke bygningens æstetik og potentielt medføre højere vedligeholdelsesomkostninger.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at udføre malerarbejdet i forbindelse med andre vedligeholdelsesopgaver, såsom udskiftning af vinduer, for at minimere omkostningerne ved stilladsopsætning. Vælg en vejrbestandig maling for at sikre lang holdbarhed.

2 RISIKO Lav TYPE Drift STATUS Afventer

BUDGET

○ 2026 100.000 kr.

OPGAVE 01.2

Tag inspektion

Et tagtek udføres for at vurdere tagets generelle tilstand og opdage begyndende skader i tide. Gennemgangen foretages ved hjælp af droneinspektion samt visuel vurdering fra terræn og tagrum, hvor det er muligt. Ved tagtekket kontrolleres tagbelægningen, herunder tegl, rygninger, mørtelfuger og inddækninger, samt tagrender, nedløb og zinkarbejder for tegn på slitage, utætheder eller korrosion. Der ses desuden på skotrender og taggennemføringer for eventuelle utætheder. Eventuelle tegn på frostsprængninger, afskalninger eller fugt i tagkonstruktionen registreres.

3 RISIKO Middel TYPE Drift STATUS Afventer

BUDGET

○ 2028 30.000 kr.
 ○ 2032 30.000 kr.
 ○ 2036 30.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis tagtjek ikke udføres regelmæssigt, er der risiko for, at mindre skader på tagbelægning, inddækninger eller tagrender ikke opdages i tide. Dette kan føre til vandindtrængning, fugtskader og forringelse af tagkonstruktionen, som på sigt kan medføre betydelige reparationsomkostninger. Manglende overvågning kan desuden medføre, at nødvendige udbedringer ikke prioriteres rettidigt, hvilket øger risikoen for følgeskader på underliggende bygningsdele.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at periodisk udføre en tag inspektion med drone

BYGNINGSDEL

02. KÆLDER / FUNDERING

Generel beskrivelse

Kælderen er udnyttet til opbevaring, Kælderrum, værksteder, vaskerum, baderum, varmecentraler og ejendomskontor.

Bygningens kælderydervægge er udført som en fuldmuret konstruktion med pudset overflade. Fundamenter er udført i beton.

Kældertrappen er støbt i beton og i 2019 blev kælderværn og gelænder udskiftet.

Kældergulvet mod jord er støbt i beton. I vaskekælder og ejendomskontor er gulve med malede overflader.

Der er adgang til kælderen fra hovedtrapper samt fra kældernedgange i gården, som er udført i beton.

Der er vinduer i kælderen i lyskasser. Lyskasser er udført i beton. Der er rist på udvendig del af lyskasse. Indvendigt er lyskasser med pudset overflade, som kældervægge.

Vurdering

Kælderen/Fundering/Kældertrapper er generelt i pæn stand

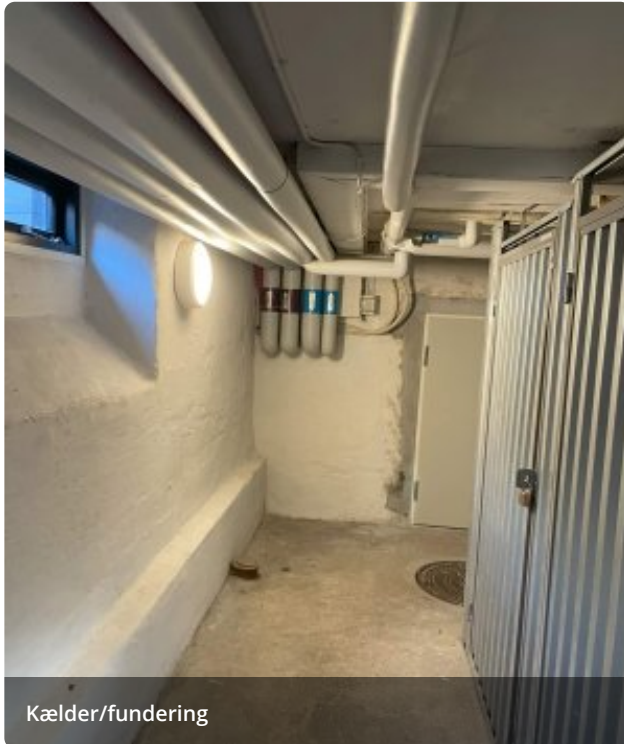
Kælderen vurderes at generelt være tør i de fleste områder. Kælderen mod Annebergvej oplever lidt fugt.

Bygningens fundamenter vurderes at være stabile og ikke præget af sætningsskader.

Det anbefales at løbende vedligeholde puds- og malerreparationer af kældervægge.

Omfangsdræn er ikke nødvendigt langs hele ejendommen, men det kan udføres langs Annebergvej gårdside, hvor der konstateres fugtoptrængen.

Resterende lyskasser skal lukkes til. Det er også planlagt arbejde på hjemmesiden til 2026.



Kælder/fundering

Kældergang



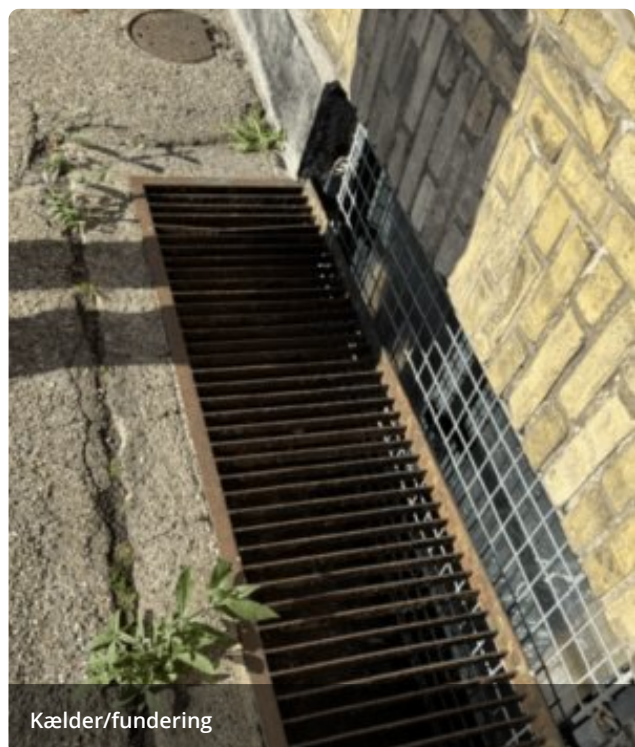
Kælder/fundering

Kældergang



Kælder/fundering

lukket lyskasse mod gade



Kælder/fundering

Lyskasse mod gade, som skal lukkes



Kælder/fundering

Kældertrappe støbt i beton



Kælder/fundering

Kældervindue og lyskasse set indefra

Opgaver

OPGAVE 02.1

Omfangsdræn

3 RISIKO Middel TYPE Renovering STATUS Afventer

BUDGET

2028 1.000.000 kr.

Formålet med denne opgave er at installere omfangsdræn langs de dele af kælderen, der er mest udsat for fugtproblemer. Ejendommen har områder i kælderen, der er tørre, men der er også sektioner, som er præget mere af fugt. Installation af omfangsdræn vil hjælpe med at lede vand væk fra bygningens fundament og forhindre yderligere fugtskader.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis opgaven ikke udføres, kan det resultere i fugtskader på bygningens fundament og kældervægge. Dette kan føre til strukturelle skader og potentielt forværre indeklimaet i bygningen, hvilket kan medføre sundhedsrisici for beboerne.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at undersøge nærmere hvor der kræves dræn og grave op langs kældervæg, så omfangsdræn kan etableres og installeres til den nærmeste brønd.



Kældertrappe uden dræn

Omkring kældertrappen forekommer fugtindtrængning, forårsaget af mangelfuld vandafledning, der medfører ophobning af overfladevand ved kældertrappe.

OPGAVE 02.2

Vedligeholdelse af kældervægge

2 RISIKO Lav TYPE Renovering STATUS Afventer

Gennemfør puds- og malerreparationer på kældervæggene for at sikre en vedvarende beskyttelse mod fugt og slid. Sidste gennemgang af kældervæggen var i 2021 ifølge hjemmesiden. Det skal med jævne mellemrum vedligeholdes.

BUDGET

☐ 2028	50.000 kr.
☐ 2033	50.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Udføres vedligeholdelsen ikke, kan det føre til forringelse af væggene, hvilket kan resultere i øget fugtindtrængning og potentielle skader på bygningens struktur.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at anvende materialer af høj kvalitet, der er velegnede til kældermiljøer, for at sikre langvarig beskyttelse. Arbejdet bør udføres af fagfolk med erfaring i kældervedligeholdelse.

OPGAVE 02.3

Lukke lyskasser

3 RISIKO Middel TYPE Renovering STATUS Afventer

På ejendommen findes enkelte åbne lyskasser. Det anbefales at lukke de resterende lyskasser, da de ikke længere har en funktion og kan udgøre en risiko for vandindtrængning, fugt i kældervægge samt sikkerhedsproblemer.

Lukningen bør udføres med fast dækning og korrekt afvandning, så regnvand ledes væk fra bygningen og kælderniveauet beskyttes mod opfugtning.

Udskiftning af kældervinduer er ikke med i budgettet, fordi nogle steder er soklen for lav til at indsætte nyt vindue.

BUDGET

☐ 2028	65.000 kr.
----------------------------	------------

! RISIKOBESKRIVELSE

Åbne lyskasser udgør en potentiel risiko for vandindtrængning og fugtskader i kældervægge og gulve, særligt under kraftig regn eller ved sneophobning. Vand kan samle sig i lyskasserne og trænge ind gennem utætte fuger eller ældre vinduesåbninger, hvilket over tid kan føre til opfugtning af murværk, afskalninger, saltudtræk og skimmelvækst.

✓ ANBEFALINGER

De resterende lyskasser bør lukkes snarest med en tæt og korrekt afvandende konstruktion for at forhindre fugt- og sikkerhedsrisici.

BYGNINGSDEL

03. FACADER / SOKKEL / ALTANER**Beskrivelse**

Facaderne er opført som blank mur mod både gade og gård og er forsynet med skifersålbænke, gesimser og ornamentering. Murstenene mod gaden er gule, mens murstenene mod gården også fremstår i rødlige nuancer. Soklen er pudset og sortmalet. Flere dørtrin har revner og rust gennemtrængninger.

Altanerne er udført i stål med terrassebrædder som belægning og er etableret i flere forløb, de seneste blev etableret i 2018. Der er fire hjørneterrasser mod gaden, og nogle stuelejligheder har trapper direkte ned til gården.

Facaden har mange ventilationsriste, tilknyttet emhætter og ventilatorer fra badeværelser samt tidligere fadebure.

Vurdering

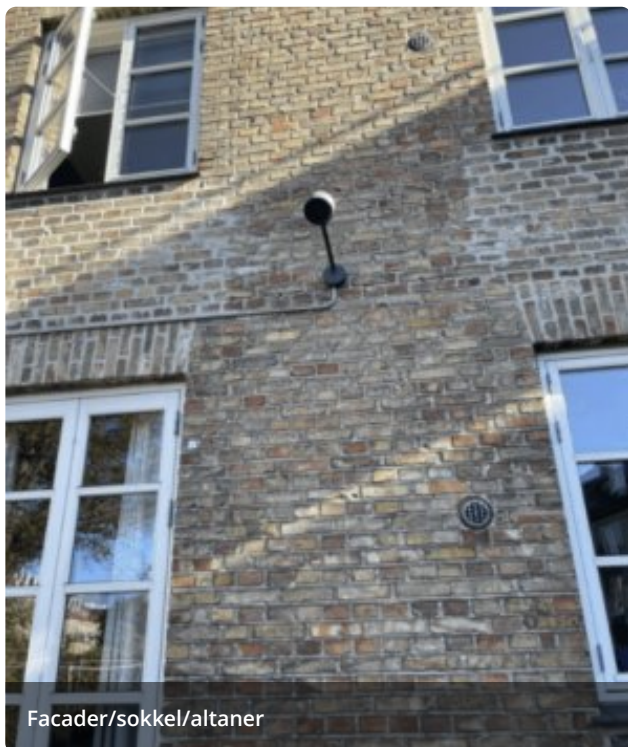
Der er udført sporadiske fugereparationer på dele af murværket mod både gård og gade, men der er stadig områder, som har behov for ny fuge. I 2021 var den seneste gennemgang af sætningsrevner, reparation og forstærkning af facaden i gården Sandbygårdvej 1-19 og Næsbyholmvej 7. Enkelte sætningsskader er observeret og bør udbedres. Generelt fremstår murstenene uden væsentlige skader eller revner.

Flere af ejendommens hovedtrappe dørtrin viser revner i overfladen, og der ses rustgennemslag gennem sprækkerne, hvilket indikerer nedbrydning af armeringen i betonen.

Det anbefales, at de berørte dørtrinsområder afbankes, og at betonen genopbygges/mures op, så strukturen genoprettes, og yderligere rustskader forhindres.

Det bør overvejes at behandle de genopbyggede flader med korrosionsbeskyttelse og passende overfladebehandling, så holdbarheden forlænges, og risikoen for nye revner reduceres.

På soklen ses afskalninger af maling og puds på både gård- og gadeside, hvilket vurderes som forventeligt, da salt fra fortovet om vinteren trænger ind i sokkelen og nedbryder overfladen. Sokkelens maling bør males igen. Sålbænkene er blevet udskiftet og fremstår i god stand.



Facader/sokkel/altaner

facade mod gård



Facader/sokkel/altaner

Facade mod gade



Facader/sokkel/altaner

Stål altan mod gård



Facader/sokkel/altaner

Eksempel på et indgangsrepos, som har dannet revner og der ses rustudtræk.



Facader/sokkel/altaner

Afskalninger på sokkel

Opgaver

OPGAVE 03.1

Puds og malerreparationer af sokkel

Soklen har afskalninger og fremstår derfor i dårlig stand. For at beskytte mod yderligere nedbrydning og bevare bygningens æstetiske udtryk bør soklen udbedres og genmales. Soklen mod gaden udsættes for større belastning fra vejsalt og fugt og vil derfor kræve hyppigere vedligeholdelse end soklen mod gården.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis soklen ikke genopmales, kan det føre til øget nedbrydning af pudsens, hvilket kan resultere i fugtproblemer og yderligere skader på bygningens fundament.

✓ ANBEFALINGER

Brug en vejrbestandig maling, der er egnet til udendørs brug for at sikre langvarig beskyttelse. Arbejdet bør udføres i tørre vejrforhold for at sikre optimal vedhæftning.

2	RISIKO	TYPE	STATUS
	Lav	Drift	Afventer

BUDGET

☐	2026	250.000 kr.
☐	2032	100.000 kr.

OPGAVE 03.2

Reparation af facadeskader

Reparerer de opfugtede og nedbrudte mursten samt lokale sætningsskader på facaderne. Dette indebærer udskiftning af beskadigede mursten og genopretning af strukturelle skader for at sikre facadens integritet.

Beløbet er en afsat mængde der anvendes efter "de værste skader først". Skader der ikke medtages overføres til næste gang aktiviteten udføres.

! RISIKOBESKRIVELSE

Uden reparation kan skaderne forværres, hvilket kan føre til vandindtrængning og yderligere strukturelle problemer, der kan påvirke bygningens stabilitet.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at anvende materialer, der matcher de eksisterende mursten for at bevare bygnings æstetiske udseende. Arbejdet bør udføres af erfarne murere for at sikre korrekt udførelse.

3	RISIKO	TYPE	STATUS
	Middel	Drift	Afventer

BUDGET

☐	2026	75.000 kr.
☐	2031	75.000 kr.

OPGAVE 03.3

Genopbyg dørtin til trapper fra gade

Arbejdet omfatter udbedring af skader på ejendommens hoveddørs dørtrin, hvor der er registreret revner og rustgennemslag i betonoverfladen. De beskadigede områder skal afrenses for løs beton, puds og maling. Områder med rustgennemslag bankes ned til sund og fast beton, og armeringsjern skal frilægges fuldstændigt.

Armeringen afrenses mekanisk for rust og påføres en korrosionsbeskyttende primer. Herefter genopbygges overfladerne med egnet reparationsmørtel, der er frost- og vejrbestandig. Når reparationen er hærdet, afsluttes arbejdet med en diffusionsåben og vejrbestandig overfladebehandling, som beskytter mod vandindtrængning og fremtidig frostskade.

2	RISIKO	TYPE	STATUS
	Lav	Drift	Afventer

BUDGET

☐	2026	100.000 kr.
-----------------------	------	-------------

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis skaderne på dørtrinnene ikke udbedres, kan det føre til yderligere forringelse af betonoverfladen og armeringen, hvilket kan resultere i strukturelle svagheder og øget risiko for skader på bygningen. Desuden kan vandindtrængning og frostskeer forværre situationen, hvilket kan medføre højere reparationsomkostninger i fremtiden.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at gennemføre den foreslåede reparation snarest muligt for at forhindre yderligere skader. Det er vigtigt at anvende materialer, der er specielt designet til at modstå frost og vejforhold, for at sikre langvarig holdbarhed. Regelmæssig vedligeholdelse og inspektion af dørtrinnene kan forhindre fremtidige problemer.

BYGNINGSDEL

04. VINDUER

Beskrivelse

Ejendommens vinduer er primært 2-fags trævinduer med sprosser. Vinduerne er fra 2001 og udført som 2-lags termoruder. I 2017 blev vinduerne både mod gade og gård malet.

Udvendigt er rammerne malet hvide, mens karmene varierer i farve — enten grønne eller røde. Indvendigt er vinduerne hvidmalede.

Der er kun etableret friskluftventiler i køkkenvinduerne samt i vinduerne på 3. sal.

Ejendommens kvistvinduer er ligeledes 2-fagsvinduer med sprosser.

62 stk. Kældervinduer blev udskiftet i 2011 samtidig med kælderdørene.

Vurdering

Vinduerne fremstår nedslidte og med begyndende nedbrydning af træværket. Der ses revnet og afskallende maling flere steder, og enkelte vinduesdele vurderes at have fugtindtrængning og begyndende råd.

De eksisterende 2-lags termoruder har begrænset isoleringsevne, hvilket medfører energitab.

En istandsættelse vurderes ikke at være teknisk eller økonomisk hensigtsmæssig, da vinduernes alder og generelle stand ikke muliggør en varig forbedring.

Det anbefales derfor at udskifte samtlige vinduer hvilket vil forbedre indeklimaet, reducere varmetabet og sænke driftsomkostningerne for ejendommen.

Nabobygningerne, som er bygget ens og tilhører andelsboligforeningen AST, har for nylig fået udskiftet deres vinduer. Der er taget udgangspunkt i at AB Solbjerg skal have samme type/fabrikat.



Udskiftning af vinduer

Vindue set indefra



Udskiftning af vinduer

Vindue mod gade med grøn karm



Udskiftning af vinduer

Vindue mod gård set udefra



Udskiftning af vinduer

facade vinduer og kvistvinduer set udefra

Opgaver

OPGAVE 04.1

Udskiftning af vinduer, eksl. kvistvinduer

3 RISIKO Middel TYPE Renovering STATUS Afventer

BUDGET

2026 7.000.000 kr.

Udskiftning af samtlige 2-fags trævinduer med sprosser i ejendommen. De eksisterende vinduer er over 20 år gamle og viser tegn på nedbrydning af træværket, revnet og afskallende maling samt fugtindtrængning og begyndende råd. Kældervinduer er ikke med.

De normale 2 fags vinduer er samlet 253 stk. mod gade.

De normale 2 fags vinduer er samlet 280 stk. mod gård.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis vinduerne ikke udskiftes, vil der være fortsat energitab på grund af den begrænsede isoleringsevne af de eksisterende 2-lags termoruder. Derudover kan den begyndende råd og fugtindtrængning føre til yderligere skade på bygningens struktur.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at udskifte vinduerne for at forbedre indeklimaet og reducere varmetabet. Dette vil også medføre lavere driftsomkostninger for ejendommen.

OPGAVE 04.2

Udskiftning af Kvistvinduer

Kvistvinduerne er nyere end facadevinduerne, men det vil være hensigtsmæssigt at udskifte dem samtidig med facadevinduerne for at sikre ensartet udseende og funktion. Ejendommen har i alt 112 kvistvinduer.

3	RISIKO	TYPE	STATUS
	Middel	Renovering	Afventer

BUDGET

☐ 2026	1.000.000 kr.
----------------------------	---------------

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis kvistvinduerne ikke udskiftes samtidig med facadevinduerne, er der risiko for, at de senere må udskiftes separat, hvilket vil medføre ekstra omkostninger til stillads og arbejdskraft.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at udskifte kvistvinduerne i forbindelse med udskiftningen af facade vinduerne.

OPGAVE 04.3

Maling af kvistvinduer

Kvistvinduerne viser mindre afskalninger, og det anbefales derfor at male dem samtidig med udskiftningen af de øvrige vinduer. Ejendommen har i alt 112 kvistvinduer.

3	RISIKO	TYPE	STATUS
	Middel	Renovering	Afventer

BUDGET

☐ 2026	350.000 kr.
----------------------------	-------------

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis kvistvinduerne ikke males samtidig med udskiftningen af de øvrige vinduer, kan afskalningerne udvikle sig, hvilket kan medføre fugtindtrængning, råd i træværket og øgede vedligeholdelsesomkostninger på sigt.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at male kvistvinduerne samtidig med udskiftning af de øvrige vinduer for at bevare træværkets stand og forebygge fremtidige skader.

BYGNINGSDEL

05. UDVENDIGE DØRE

Beskrivelse

Yderdøre til hovedtrapperne er de originale døre og fremstår enten grønne eller røde.

Yderdøre til kælderen fra gården er grønne og er fra 2011.

Altandøre og døre til tagterrasser er udskiftet i forbindelse med etablering af altaner og tagterrasser. Døre til hjørneterrasserne er udskiftet i forbindelse med vinduesprojektet.

Vurdering

Dørene vurderes at være i middel stand og kræver ikke udskiftning på nuværende tidspunkt.

Det kan dog overvejes, at beboere med altandør mod gården får ensartede altandøre i fremtiden, da der i øjeblikket anvendes flere forskellige typer.



Udvendige døre

Kælderør set udefra



Udvendige døre

Terrassedør mod gård set indefra



Udvendige døre

Terrassedøre mod gård.



Udvendige døre

Hoveddør set udefra

Opgaver

OPGAVE 05.1

Udskiftning af altandøre

Flere altandøre er blevet udskiftet på forskellige tidspunkter, hvilket har medført variation i udseende og funktion. Det anbefales, at alle altandøre udskiftes samtidig fremover, så de fremstår ensartede og ensartet funktionelle.

Der er ca. 52 altandøre.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis udskiftning af altandøre ikke sker samlet, er der risiko for, at beboere på forskellige tidspunkter må udskifte deres døre igen. Dette vil gøre opfølgning og koordinering vanskelig og kan skabe uensartethed i bygningens udtryk og funktion.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at alle beboere med altandøre skifter, således det bliver ensartet udtryk og funktion.

3	RISIKO	TYPE	STATUS
	Middel	Renovering	Afventer

BUDGET

☐ 2029	1.200.000 kr.
----------------------------	---------------

OPGAVE 05.2

Maling af opgangsdør mod gade

For at forhindre afskalninger på opgangsdøre, anbefales det at male alle opgangsdøre. Gadedøre blev sidst malet i 2021 og renoveret i 2020..

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis opgangsdøre ikke periodisk, kan afskalningerne udvikle sig, hvilket kan medføre fugtindtrængning, råd i træværket og øgede vedligeholdelsesomkostninger på sigt.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at male opgangsdøre periodisk.

2	RISIKO	TYPE	STATUS
	Lav	Drift	Afventer

BUDGET

☐ 2027	85.000 kr.
☐ 2032	85.000 kr.

OPGAVE 05.3

Maling af kælderdøre

Maling af alle kælderdøre mod gård, som er i middel vedligeholdelsesstand.

2	RISIKO	TYPE	STATUS
	Lav	Drift	Afventer

BUDGET

☐ 2028	50.000 kr.
☐ 2036	50.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis kælderdøre ikke males periodisk, kan afskalningerne udvikle sig, hvilket kan medføre fugtindtrængning, råd i træværket og øgede vedligeholdelsesomkostninger på sigt.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at periodisk male kælderdøre

BYGNINGSDEL

06. TRAPPER

Beskrivelse

Ejendommen har hovedtrapper, men ingen bagtrapper. Der er adgang til kælderen både fra hovedtrapperne og via kældertrapperne i gården.

Hovedtrapperne er udført i terrazzo på både trin og reposer. Håndlisten er i træ med lakeret overflade, og balustrene er malede grå. Der er desuden fodlister og væglister udført i træ.

Ejendommen fik skiftet ud hoveddøre til lejligheder i 2017 fra stue til 2.sal. For beboere på 3.sal var det frit om at tilslutte sig projektet. De gamle døre levede ikke op til de gældende BD 30 krav.

Ejendommen skiftede i 2024 nye brandøre i mellem opgangene og kældrene.

De nederste dele af væggene i trapperummene er beklædt med hessian, som er malet lyseblå, mens træværket er lysegråt. Renovering af bunden af opgangene, som indeholder fjerne hessian, behandling mod skimmelsvamp og maling blev lavet 2023.

i 2018 fik alle 27 opgange nye lamper.

Den del af trappen, der fører fra stueetagen ned til kælderen, er støbt i beton.

Vurdering

De støbte trapper ned til kælderen fremstår i middel stand.

Terrazzotrapperne er i god stand uden væsentlige skader.

Der er revner i vægge og lofter flere steder i trapperummene, men disse vurderes at være af kosmetisk karakter.

Der er ingen umiddelbare vedligeholdelsesbehov, og ingen arbejder vurderes nødvendige på kort sigt.



Trapper

revne i væg i trappeopgang



Trapper

Betontrappe i kælder, som fører op til opgang.



Trapper

Terrazzotrin i opgang



Trapper

Hoveddøre til lejligheder som er udskiftet.

Opgaver

OPGAVE 06.1

Malerverenovering af trappeopgang

For at vedligeholde trappeopgangene renoveres/opdateres 4 opgange hvert 2. år. Så vil alle trappeopgange løbende blive vedligeholdt.

3 RISIKO Middel TYPE Renovering STATUS Afventer

BUDGET

☐ 2028	100.000 kr.
☐ 2030	100.000 kr.
☐ 2032	100.000 kr.
☐ 2034	100.000 kr.
☐ 2036	100.000 kr.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis trappeopgangene ikke vedligeholdes regelmæssigt, er der risiko for forringelse af overflader, revner i vægge og lofter samt nedslidt træværk og håndlister. Dette kan føre til øget slitage og højere udbedringsomkostninger, hvis problemerne ikke håndteres løbende.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at vedligeholde trappeopgangene i etaper, så det løbende bliver lavet.

BYGNINGSDEL

07. PORTE / GENNEMGANGE**Beskrivelse**

Ejendommen har en portadgang til Sandbygårdvej. Portdøren er forsynet med dørlukker (pumpe).

Portrummet fremstår med delvist blankt murværk og delvist pudsede vægflader.

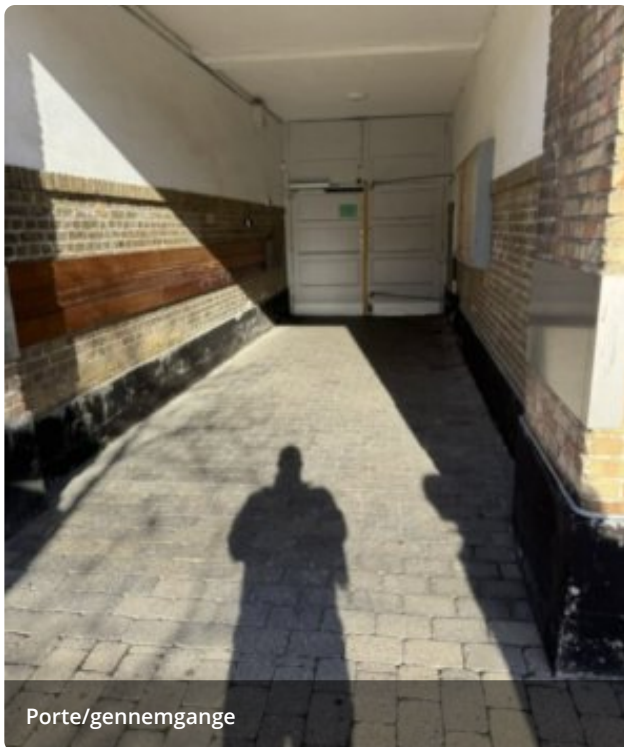
Der er opslagstavler opsat i porten samt refendbånd på dele af væggene. Gulvet er belagt med fliser.

Loftet i porten er isoleret med 100-150mm isolering og lukket med gips.

Vurdering

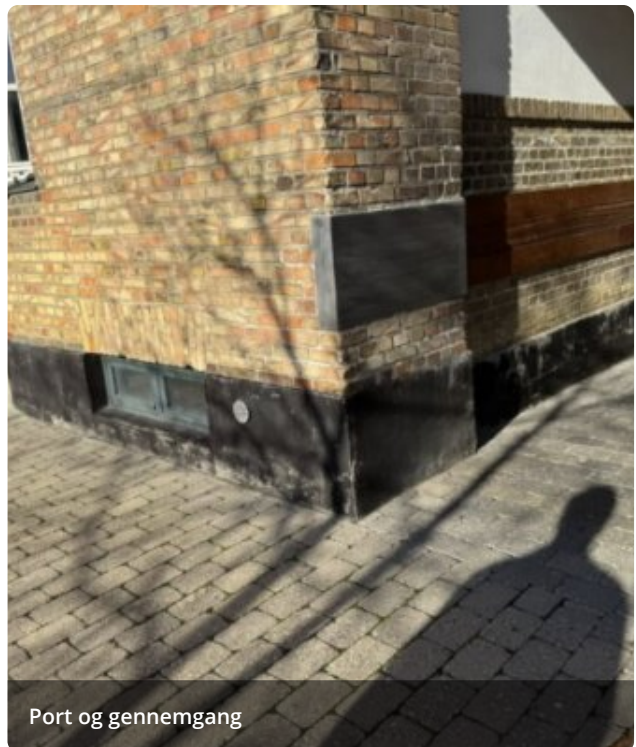
Porten og portrummet fremstår i middel stand.

Der ses mindre mærker og slid på refendbånd, murværk og sokkel, hvilket anses for almindelig brugsslitage i et portrum.



Porte/gennemgange

Port gennemgang set fra gården af



Port og gennemgang

Port gennemgang set fra gården af

Opgaver

OPGAVE 07.1

Maling af port og portrum

Porten fremstår i middel stand, men det anbefales at afsætte midler til regelmæssig maling, så porten bevares i god stand og beskyttes mod nedbrydning. Ifølge hjemmesiden blev porten sidst malet i 2011.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis porten ikke vedligeholdes med maling, vil overfladerne gradvist forringes, hvilket kan føre til afskalning, fugtindtrængning og øget risiko for råd eller korrosion. Dette vil medføre højere omkostninger, når skaderne først skal udbedres, og bygningens æstetiske udtryk kan forringes.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at vedligeholde porten, så den beskyttes mod nedbrydning.

3	RISIKO	TYPE	STATUS
	Middel	Drift	Afventer

BUDGET

☐	2027	20.000 kr.
☐	2032	20.000 kr.

BYGNINGSDEL

08. ETAGEADSKILLELSER

Beskrivelse

Etageadskillelserne i ejendommen er udført som traditionelle træbjælkelag med lerindskud.

Etageadskillelser under badeværelser er støbt i beton, og indgangsreposene er udført i terrazzo.

Gulve i beboelsesrum består af forskellige typer trægulve, primært fyrretræsplanker.

Dækket mellem kælder og stueetage er efterisoleret med en kombination af mineraluldsbatts og indblæst isolering.

Vurdering

Der er ikke observeret skader i etageadskillelserne. Der forekommer enkelte revner i loftsoverflader i lejlighederne, men disse vurderes at være overfladiske og ikke tegn på svækkelse af bjælkelaget. I kælderen er der enkelte områder, hvor brandadskillelsen ikke er fuldt tæt. Der er blandt andet åbninger op mod etageadskillelsen, som bør lukkes for at opretholde den nødvendige brandmæssige sikring.

Formanden oplyser, at der løbende er udført udbedringer af brandtætningen i forbindelse med vedligeholdelse og tilsyn.

I kælderen er der dog en generel risiko for fugtpåvirkning af bjælkerne over kælderrummet på grund af opstigende fugt.

Dette bør overvåges løbende gennem fugtmålinger og visuel kontrol for at forebygge eventuelle skader på konstruktionen.

På trods af isoleringen af dækket mellem kælder og stueetage opleves fortsat kulde fra kælderen.

Dette skyldes, at adgangen til hele loftfladen i kælderen er begrænset, hvilket gør det vanskeligt at udføre isoleringsarbejdet. Forbedringer vurderes ikke umiddelbart mulige uden større indgreb.



Etageadskillelser

revne på loft i lejlighed.



Etageadskillelser

Trapperepos lavet med terrazzo.



Etageadskillelser

fyrretræsplanker som gulv i køkken



Etageadskillelser

Rockwool er efterisoleret på loft i kælder



Etageadskillelser

Kælderloft er utæt, som ikke er brandsikkert

Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

09. WC / BAD**Beskrivelse**

Badeværelserne er generelt udført med fliser på både gulv og vægge og forekommer i varierende størrelser. I flere af de besigtigede badeværelser er der ventilation, hvor ventilatorer er tilkoblet eksisterende aftrækskanaler.

Der er endvidere observeret mekanisk ventilation i enkelte badeværelser, som formodes at være forbundet til ejendommens oprindelige ventilationskanaler.

Andelsforeningen stiller krav om, at der ved installation af vaskemaskiner i WC/baderum skal etableres aqua-stop, spulehane og drypbakke som beskyttelse mod vandskader.

Vurdering

Vedligeholdelsen af badeværelserne påhviler den enkelte beboer. De besigtigede badeværelser fremstod i generelt god og funktionsdygtig stand.



WC/Bad

Badeværelset i loftlejligheden er indrettet med brusekabine.



WC/bad

Badværelse i kælderen



Københavertoilet med fliser på gulv og væg.



Københavertoilet med fliser på gulv og væg.

Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

10. KØKKENER

Beskrivelse

Køkkenerne er den enkelte beboers ansvar. De besigtigede køkkener varierer i alder, materialevalg og stand, men fremstår generelt i pæn og funktionel stand.

Vurdering

Der er ikke foretaget en vurdering af vedligeholdelsesmæssige arbejder i køkkenerne, da disse henhører under beboernes eget ansvar.

Vedligeholdelsesstanden vurderes derfor at være individuel og afhængig af den enkelte lejlighed.

I de besigtigede boliger er der ikke registreret væsentlige mangler eller skader.

Det skal bemærkes, at der i alle lejligheder skal være installeret spulehane, aquastop samt drypbakke ved tilslutning af vaskemaskiner og opvaskemaskiner.

Forsikringen dækker ikke vandskader, hvis der ikke er monteret aquastop, eller hvis installationerne ikke er udført korrekt.



Eksempel på et køkken ved hjørnet på stueplan.



Eksempel på køkken fra 1. sal



Eksempel på køkken fra stueplan.



Eksempel på et originalt køkken



Eksempel på et køkken i loftslejlighed

Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

11. VARMEANLÆG

Beskrivelse

Ejendommen er forsynet med centralvarme, og varmeforsyningen sker via fjernvarme.

Der er etableret to varmecentraler, begge placeret i kælderen, som hver forsyner omkring halvdelen af ejendommen.

Hver varmecentral er udstyret med en varmtvandsbeholder på 2.000 liter, og varmtvandspumperne blev udskiftet i oktober 2021.

I de besigtigede lejligheder er radiatorerne udført som konvektorradiatorer med termostatventiler, primært placeret under vinduer langs ydervægge.

Varmefordelingsanlægget er et 2-strengs system. Rørføringen i kælderen er isoleret, mens rør i lejlighederne generelt ikke er isoleret.

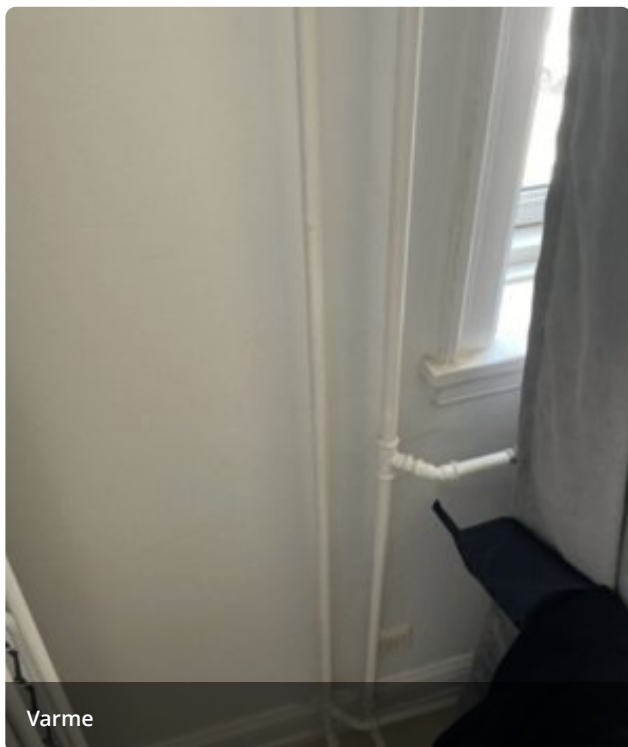
Vurdering

Der blev ikke observeret skader eller tegn på væsentligt slid på varmeanlægget. Anlægget fremstår velfungerende.

Under gennemgangen fremviste formanden uisolerede varmtvandsrør og komponenter (flanger og ventiler) i varmecentralerne. Det anbefales, at disse efterisoleres med alu-rørskåle eller tilsvarende isoleringsmateriale.

Der er en mulig risiko for forekomst af asbest i den ældre rørisolering i kælderen, særligt ved bøjninger og samlinger. Dette bør undersøges nærmere.

Radiator typerne i lejlighederne varierer, og der ses både 1-lags, 2-lags og 3-lags radiatorer. Det anbefales, at lejligheder med 1-lags radiatorer på sigt udskifter disse til nyere 2- eller 3-lags modeller for at opnå bedre varmeafgivelse og energieffektivitet.



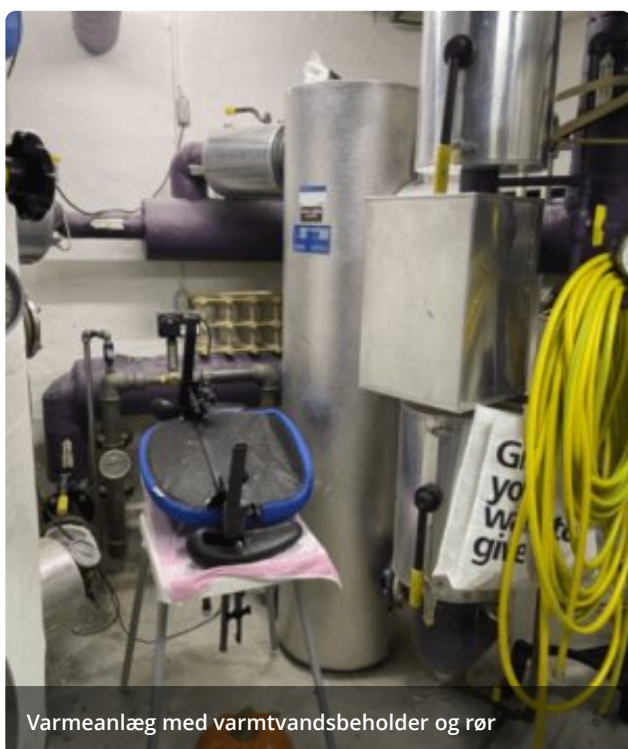
Varme

Stigrør i ljlighed



Varme

3-lags radiator under vindue i loftslejlighed



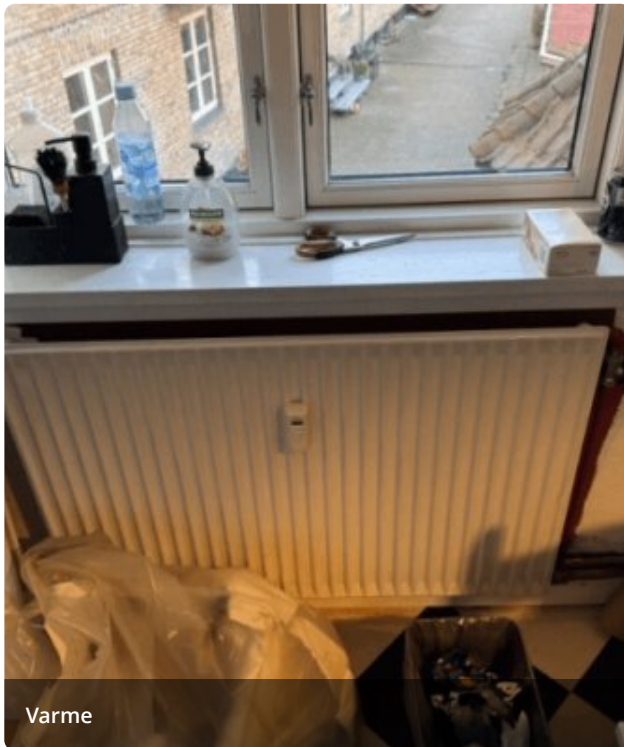
Varmeanlæg med varmtvandsbeholder og rør

Fjernvarmeveksler



Varme

Varmtvandsbeholder



Varme

1-lags radiator i sammenlæggende lejlighed

Opgaver

OPGAVE 11.1

Efterisolering i varmecentraler

Efterisolering af uisolerede varmtvandsrør og komponenter som flanger og ventiler i varmecentralerne med alu-rørskåle eller tilsvarende isoleringsmateriale.

! RISIKOBESKRIVELSE

Manglende isolering kan føre til unødvendigt varmetab og øgede energiomkostninger. Dette kan påvirke bygningens samlede energieffektivitet negativt.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at anvende professionelle isolatører for at sikre korrekt installation og maksimal energieffektivitet.

3 RISIKO Middel TYPE Drift STATUS Afventer

BUDGET

2026 20.000 kr.

BYGNINGSDEL

12. AFLØB

Beskrivelse

Faldstammer og afløbsrør er udført i rustfrit stål og blev ifølge oplysninger udskiftet for ca. 25–30 år siden. På normaletagerne er nogle faldstammer synlige, mens andre er indbygget i rørkasser. I 2015 blev faldstammer i hele ejendommen rensset.

Afløbsrør fra gulvafløb, toiletter m.m. er ligeledes kun delvist synlige på etagerne, mens faldstammer og afløbsrør i kælderen er fuldt synlige.

Der er installeret rottespærre i ejendommens udløbsbrønde, og der er desuden monteret "gravide damer" (rottespærre) på de nederste dele af faldstammerne i kælderen.

Gulvafløb i kælderen samt ved kældernedgange er udskiftet til afløb med højt vandlukker, som beskytter mod tilbageløb fra kloaksystemet. I 2012 fik vaskekældrene og varmecentralerne på Sandbygårdvej og Næsbyholmvej nye gulvafløb. I 2011 fik vaskekældrene på Bellahøjvej og Annebergvej nye gulvafløb.

Vurdering

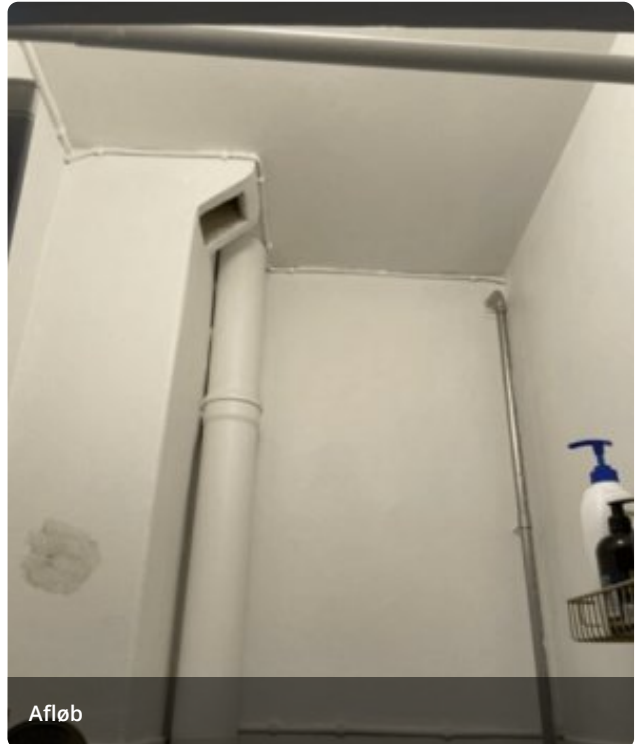
Der blev ikke observeret skader eller tegn på utætheder på de synlige dele af faldstammer og afløbsrør i hverken lejlighederne eller kælderen.

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



Afløb

Afløb i kældergulv



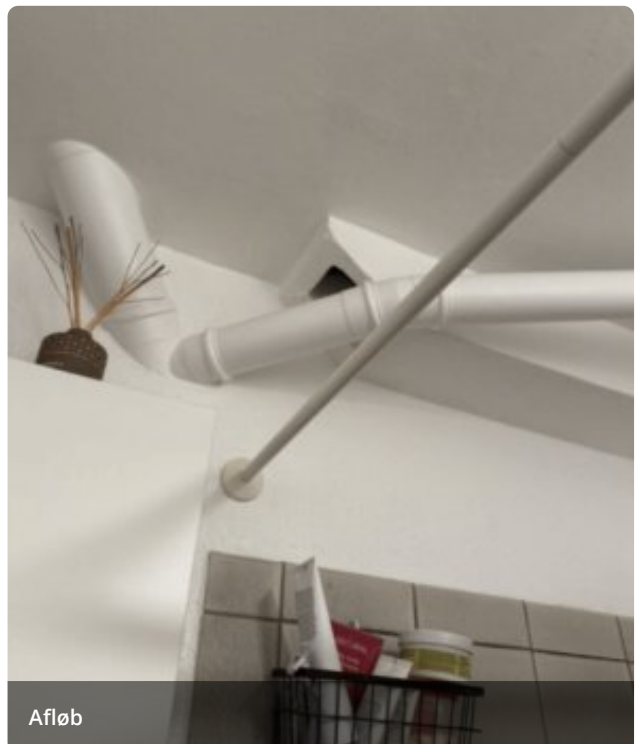
Afløb

Faldstamme i i WC



Afløb

Afløb i kunstofsrør under køkkenvask



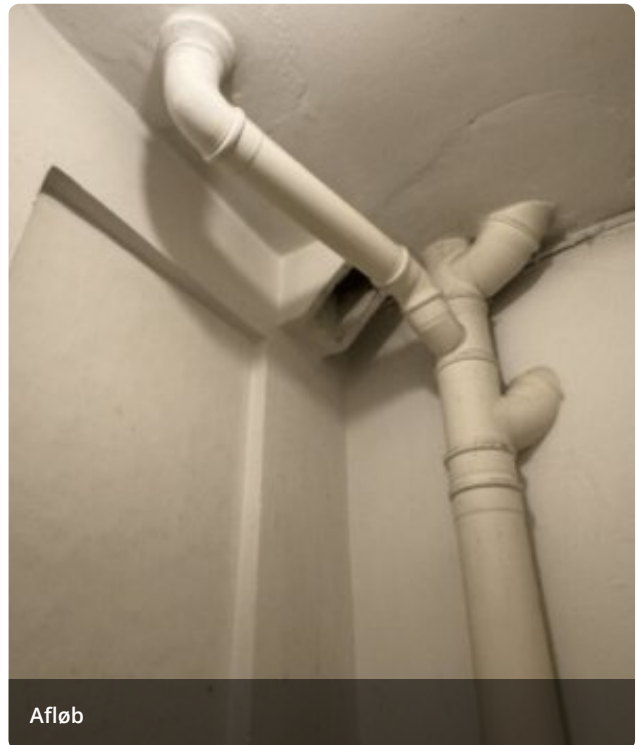
Afløb

Grenrør i WC



Afløb

Grenrør i WC



Afløb

Faldstamme og grenrør

Opgaver

OPGAVE 12.1

Rens, TV-inspektion af faldstammer

Regelmæssig spuling af faldstammerne i bygningen for at forhindre tilstopning, især i køkkenstammerne, som kan blive blokeret af olie og fedt. Dette er vigtigt for at sikre korrekt funktion af afløbssystemet.

⚠ RISIKOBESKRIVELSE

Hvis faldstammerne ikke spules regelmæssigt, kan det føre til tilstopninger, som kan forårsage vandskader og ubehag for beboerne.

✅ ANBEFALINGER

Det anbefales at planlægge spuling af faldstammerne hvert 5.-10. år, afhængigt af brug og belastning. Dette vil sikre, at afløbssystemet fungerer optimalt og minimere risikoen for tilstopninger.

3	RISIKO Middel	TYPE Drift	STATUS Afventer
---	------------------	---------------	--------------------

BUDGET

☐ 2028	50.000 kr.
☐ 2033	50.000 kr.

BYGNINGSDEL

13. KLOAK

Kloaksystemet er ikke besigtiget i forbindelse med gennemgangen, men ifølge formanden er der for nylig udført TV-inspektion, som ikke har påvist fejl eller skader på kloakledningerne. På hjemmesiden er den senest registreret TV-inspektion i 2016.

I 2012 blev brønddækslerne udskiftet i kældrene til aflåste brøddæksler.

Vurdering

Det anbefales at fortsætte med regelmæssig TV-inspektion af kloakken, typisk hvert 10. år, for at sikre tæthed og korrekt funktion af faldstammer og afløbssystemet.



Afløbsdæksel i kældergulv



Rist til brønd i gården

Opgaver

OPGAVE 13.1

TV - inspektion af kloakken

Udfør en tv-inspektion af kloaksystemet for at identificere og vurdere eventuelle skader eller blokeringer. Inspektionen skal sikre, at kloaksystemet fungerer korrekt og forhindrer potentielle problemer, der kan opstå på grund af alder eller slitage

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis tv-inspektionen ikke udføres, kan der opstå alvorlige problemer såsom strukturelle skader og sundhedsrisici på grund af kloaklækager. Det er vigtigt at identificere og afhjælpe skader tidligt for at undgå dyre reparationer og sikre beboernes sikkerhed.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at udføre tv-inspektionen hvert 10. år for at sikre, at eventuelle problemer opdages og rettes i tide.

RISIKO	TYPE	STATUS
2 Lav	Drift	Afventer

BUDGET

☐ 2027	60.000 kr.
☐ 2037	60.000 kr.

BYGNINGSDEL

14. VANDINSTALLATION

Beskrivelse

Vandinstallationerne er gennemgået i de besigtigede lejligheder, hvor installationerne var synlige, samt i ejendommens kælder.

Ejendommen er forsynet med ældre vandrør udført i galvaniseret stål. I enkelte ombyggede lejligheder er dele af installationen udskiftet til kobberrør, der er tilkoblet de eksisterende galvaniserede ledninger.

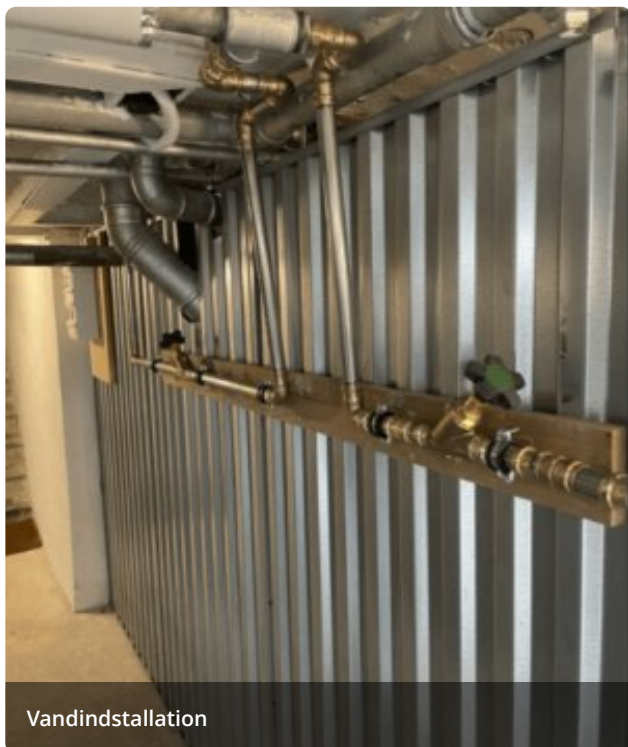
I forbindelse med etablering af tagboligerne er der udført nye vandinstallationer i PEX-rør, som erstatter de oprindelige stigrør i denne del af ejendommen. Stigstrengene løber fra kælderen til 2. sal og er typisk placeret i toilet/baderum og køkken, mens videreføringen fra 2. sal til 3. sal er udført via badeværelse.

I kælderen er vandrørene isoleret, mens de i lejlighederne generelt er uisolerede. Der er installeret varme og varmtvandsmåler i lejlighederne, og det blev senest udskiftet i 2019. Der er ingen målere på koldt vand.

Vurdering

Ved gennemgangen blev der ikke observeret tegn på utætheder eller væsentlige skader på de synlige dele af vandinstallationerne i de besigtigede lejligheder.

Koldvands strenge i kældrene er i dårlig stand og skal udskiftes, formanden informerer os at foreningen allerede er startet på det.



Vandindstallation

Vandrør i kælderen



Vandindstallation

Vandrør i kældergangen



Vandindstallation

Fælles vaskeri i kælderen



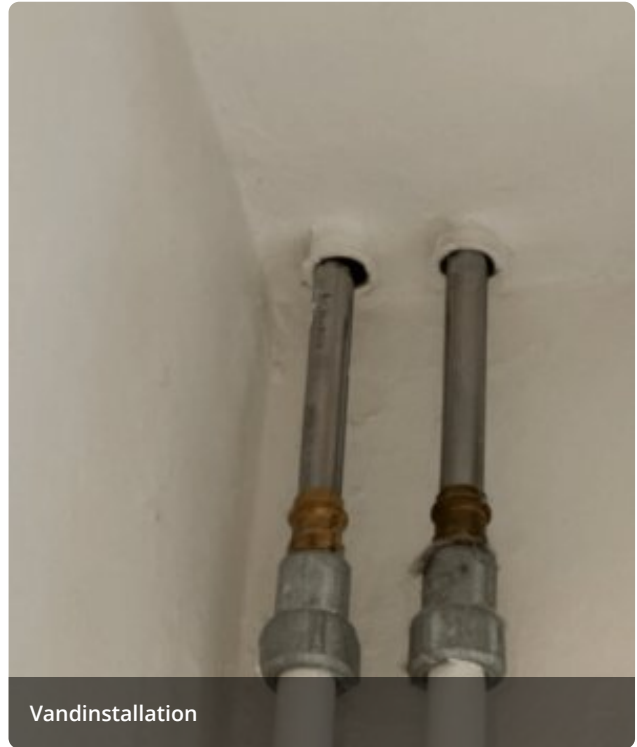
Vandindstallation

Vandrør under køkkenvask



Vandinstallation

vandrør under køkkenvask



Vandinstallation

Stigstreng på badeværelse

Opgaver

OPGAVE 14.1

Udskiftning af stigstrengene

3 RISIKO Middel TYPE Renovering STATUS Afventer

BUDGET

2032 2.700.000 kr.

Udskiftning af stigstrengene til vandrørinstallationer i lejlighederne.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis stigstrengene ikke udskiftes, øges risikoen for tæring og utætheder i de ældre vandrør. Dette kan føre til vand- og følgeskader i lejligheder og konstruktioner samt driftsforstyrrelser i ejendommens vandforsyning. Desuden kan vandkvaliteten forringes over tid på grund af aflejringer og korrosion i de gamle rør.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at udskifte stigstrengene i lejlighederne, før der opstår skader eller driftsproblemer, for at forebygge utætheder og sikre en velfungerende vandinstallation.

OPGAVE 14.2

Udskiftning af koldvands strenge i kældrene

4 RISIKO Høj TYPE Renovering STATUS Afventer

BUDGET

2026	100.000 kr.
2027	0 kr
2028	200.000 kr.

De eksisterende koldvands-stigstrengene i kælderen er af ældre dato og fremstår nedslidte. Installationerne har nået eller nærmer sig deres tekniske levetid, og det anbefales derfor at udskifte hele strengsystemet. Det er en stor ejendom, så det bliver udført løbende. Ejendommen har allerede udskiftet en i hjørnet N.1/B. 108.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis koldvands-stigstrengene ikke udskiftes, er der risiko for utætheder, rørbrud og efterfølgende vandskader. Derudover kan korrosion i de gamle rør påvirke vandkvaliteten og medføre driftsforstyrrelser. Udsættelse af udskiftningen kan resultere i høje følgeomkostninger og akutte nødsituationer.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at udskifte de gamle koldvands-stigstrengene som en planlagt renoveringsopgave for at minimere risikoen for skader og sikre en driftssikker vandinstallation i mange år frem. En samlet udskiftning giver samtidig mulighed for en mere effektiv udførelse og bedre driftsøkonomi.

BYGNINGSDEL

15. GASINSTALLATIONER

Der rapporteres ikke om problemer med gasinstallationen.

Gas bliver benyttet i køkkenet. Der er i omegn af 60 brugere af gassen.

Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

16. VENTILATION

Beskrivelse

Ejendommen har separate aftrækskanaler for både køkkener og badeværelser. Flere af de besigtigede badeværelser er udstyret med mekanisk ventilation tilkoblet aftrækskanalerne, som ifølge formanden er blevet tilladt af bestyrelsen.

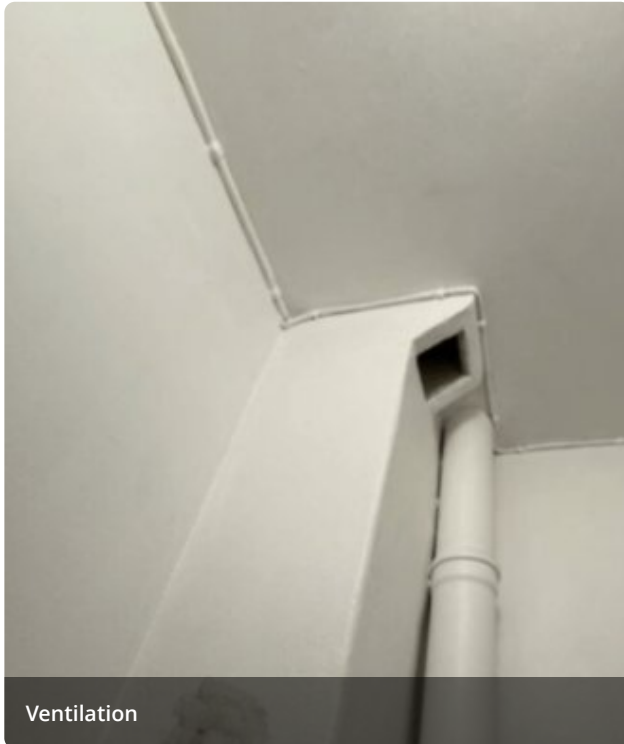
Formanden oplyser, at nogle beboere har fået tilladelse til at føre afkast fra emhætter direkte gennem facader mod gården, mens de resterende beboere anvender kulfilteremhætter som løsning.

Vaskerum og badeværelse i kælderen er også forsynet med mekanisk ventilation. I vaskerummet er det monteret til kældervinduet.

Vurdering

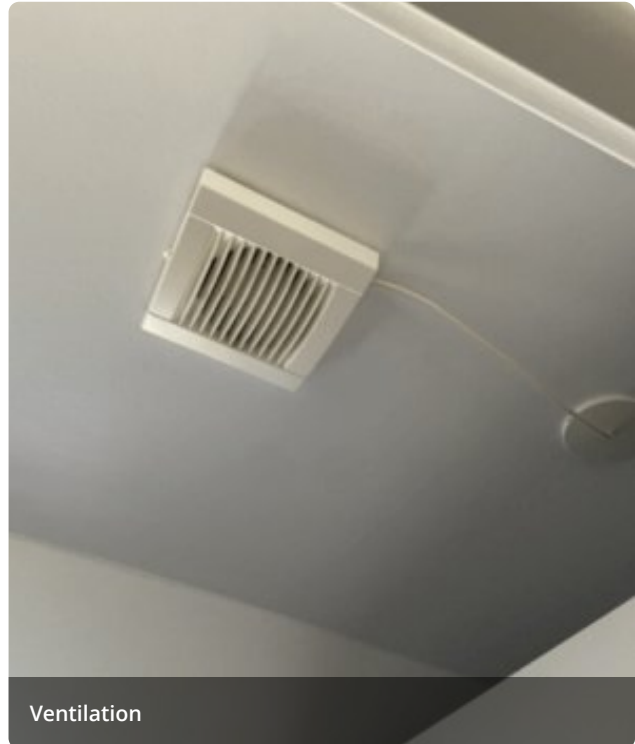
Der er ikke foretaget en individuel vurdering af ventilationsforholdene i hver enkelt lejlighed. Det er dog vigtigt, at beboerne sørger for tilstrækkelig udluftning flere gange dagligt for at forebygge fugtskader og opnå et bedre indeklima. Formanden oplyser, at kanalerne løbende bliver rensed. På hjemmesiden er den senest oplyste rensning af aftrækskanalerne i år 2000.

Det er ikke en optimal løsning, når mekanisk ventilation kobles direkte til den naturlige ventilation i badeværelset, eller når emhætten tilsluttes en eksisterende aftræksrist.



Ventilation

Naturlig ventilation i badeværelse



Ventilation

Mekanisk ventilation i badeværelse



Ventilation

Aftræksriste på gårdfacaden



Ventilation

Mekanisk ventilation i vaskerum



Ventilation

Ventilationskanal gennem facaden



Ventilation

Emhætte med kulfilter



Ventilation

Åbning til naturlig ventilation



Ventilation

Rist monteret til den naturlige ventilation



Ventilation

Mekanisk ventilation i badeværelse

Opgaver

OPGAVE 16.1

Rensning af kanaler

Der skal løbende renses i ventilationsskanalerne. Der er 27 opgange med hver 12 kanaler af varierende længde afhængig af etageplacering.

! RISIKOBESKRIVELSE

Hvis ventilationskanalerne ikke renses regelmæssigt, kan der ophobes støv, snavs og fugt, hvilket reducerer luftkvaliteten og ventilationssystemets effektivitet. Det kan desuden føre til dårligere indeklima, risiko for skimmeldannelse og øget energiforbrug, da anlægget skal arbejde hårdere for at opretholde luftgennemstrømningen.

✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at udføre rensning af ventilationskanalerne med faste intervaller for at sikre optimal drift, forlænge systemets levetid og bevare et sundt indeklima i ejendommen.

3 RISIKO Middel TYPE Drift STATUS Afventer

BUDGET

2028 200.000 kr.

BYGNINGSDEL

17. EL / SVAGSTRØM

Beskrivelse

Ejendommens elinstallationer er ikke blevet gennemgået i detaljer, da størstedelen af installationerne er placeret skjult i vægge og installationstavler.

Elmålere samt de enkelte lejligheds gruppetavler findes i entreer eller gangarealer i de respektive lejligheder. På hjemmesiden er det planlagt til 2025 at sikre ejendommens 6 el-tavler mod lynnedslag.

Ejendommen er desuden forsynet med fibernet, som blev etableret i 2015 og fællesantenneanlæg fra 1997. Beboerne har dørtelefonanlæg ved hoveddøren samt dørtelefon i hver lejlighed. i 2019 blev ejendommen forsynet med nyt dørtelefonanlæg.

I 2018 er alle lamper i opgangene, i terræn og cykelskure skiftet

Vurdering

Der blev under gennemgangen ikke observeret forhold i installationerne, som kræver særlig opmærksomhed eller udbedring.



EL- & svagstrøm

HPFI anlæg i lejlighed



EL- & svagstrøm

Gruppetavle i lejlighed



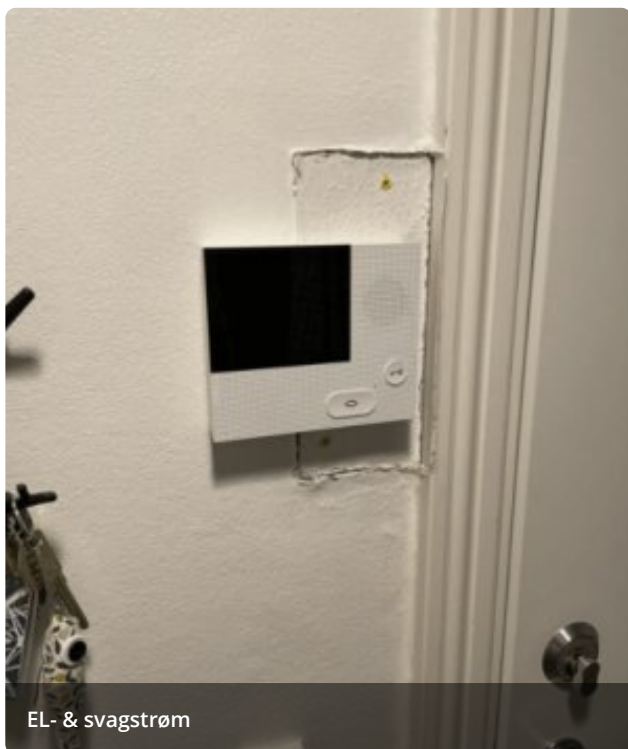
EL- & svagstrøm

Ny stikkontakt, som skal monteres



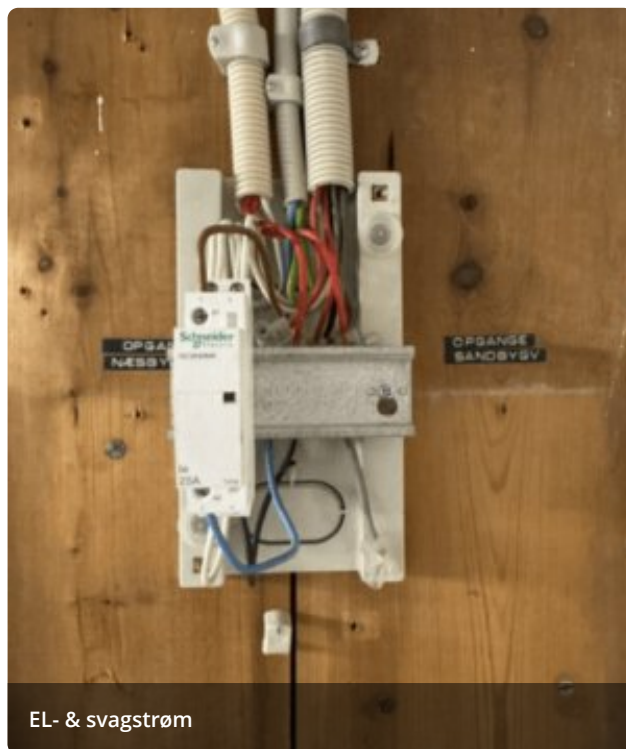
EL- & svagstrøm

Synlige kabler ført langs væggen.



EL- & svagstrøm

Dørtelefon i lejlighed



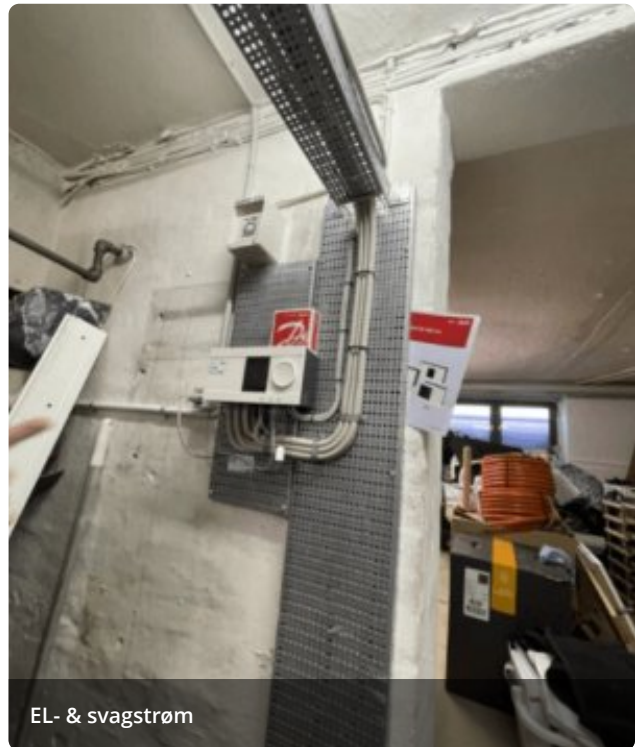
EL- & svagstrøm

El installation, som skal udbedres



EL- & svagstrøm

Gruppetavle i kælderen



EL- & svagstrøm

Måler i varmecentralen

Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

19. PRIVATE FRIAREALER

Beskrivelse

Der er ikke foretaget en detaljeret gennemgang af gården eller det omkringliggende terræn.

Gården består af flisebelægning, græsplæner, træer, skure, legeområder samt bænke. Den anvendes til leg, ophold og cykelparkering. I 2020 blev diverse anlægsarbejde udført og udskiftningen af glastage på cykelskurene til grønne tage. I 2015 var flisebelægningen ved petanquebanen etableret.

Vurdering

Gården fremstår generelt i god stand og velholdt. Opbevaringsskurene har nedslidte tage, og det anbefales at overveje en udskiftning af taget for at sikre skurenes fortsatte funktion og holdbarhed.



Friarealer

Cykelskur i gården



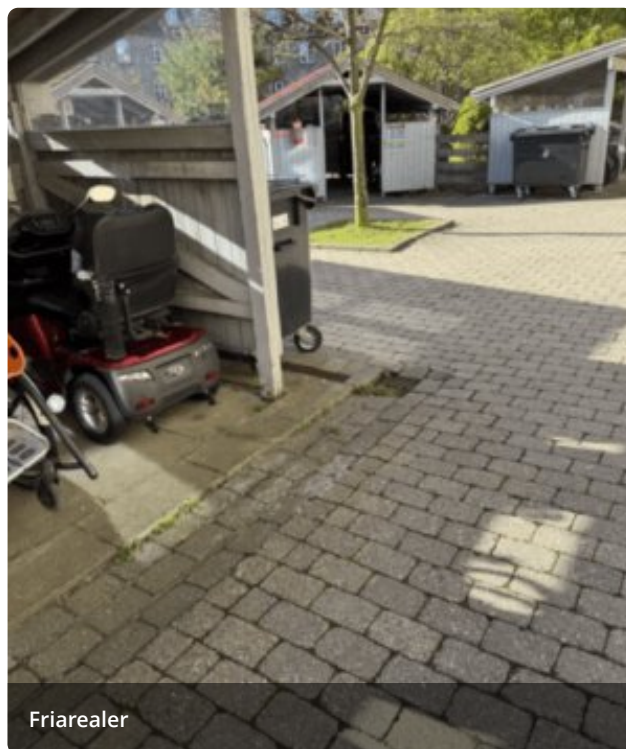
Friarealer

Opbevaringsskur, hvor taget er beskadiget og trænger til at blive skiftet ud



Friarealer

Gården



Friarealer

Flisebelægning i gården



Friarealer

Gården

Opgaver

OPGAVE 19.1

Skifte tag på skure

3	RISIKO	TYPE	STATUS
	Middel	Renovering	Afventer

BUDGET

☐	2027	100.000 kr.
-----------------------	------	-------------

Tagene på de fire opbevaringsskure er i dårlig stand og bør udskiftes for at sikre skurene mod vandindtrængning og yderligere forringelse.

RISIKOBESKRIVELSE

Hvis tagene ikke udskiftes, er der risiko for vand- og fugtskader, som kan medføre råd i træværk, beskadigelse af indholdet i skurene og forringelse af skurenes stabilitet og funktion. Manglende vedligehold kan føre til større reparationer og højere omkostninger på sigt.

ANBEFALINGER

Det anbefales at skifte taget før det bliver utæt og beskadiger indholdet i skurene.

BYGNINGSDEL

20. BYGGEPLADS

Ingen bemærkninger tilføjet

Opgaver

OPGAVE 20.1

Stillads med udskiftning af kvistvinduer

Stillads til vinduer, hvor kvistvinduerne også udskiftes samtidig med vinduerne.

3	RISIKO	TYPE	STATUS
	Middel	Renovering	Afventer

BUDGET

☐ 2026	1.400.000 kr.
----------------------------	---------------

OPGAVE 20.2

Stillads m. malede kvistvinduer.

Stilladsopsætning når vinduer bliver udskiftet, hvor stillads også bygges op til tagetage, så kvistvinduer kan males.

3	RISIKO	TYPE	STATUS
	Middel	Renovering	Afventer

BUDGET

☐ 2026	800.000 kr.
----------------------------	-------------

OPGAVE 20.3

Mandskabsvogn, byggeplads mm.

Når vinduer bliver udskiftet er det nødvendigt med en mandskabsvogn. Mandskabsvogn kræves også til andre arbejder.

3	RISIKO	TYPE	STATUS
	Middel	Renovering	Afventer

BUDGET

☐ 2026	300.000 kr.
☐ 2027	300.000 kr.
☐ 2028	150.000 kr.
☐ 2029	150.000 kr.
☐ 2030	50.000 kr.
☐ 2031	0 kr
☐ 2032	300.000 kr.

VEDLIGEHOULDESEPLAN

Vedligeholdelsesudgifter for en tiårs periode (2025-2034)

ÅR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Sum af opgaver i alt	0 kr.	11,5 mio. kr.	565.000 kr.	1,9 mio. kr.	1,4 mio. kr.	150.000 kr.	75.000 kr.	3,3 mio. kr.	100.000 kr.	100.000 kr.
Afsat til uforudsete omkostninger (10%)	0 kr.	1,1 mio. kr.	56.500 kr.	189.500 kr.	135.000 kr.	15.000 kr.	7.500 kr.	333.500 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.
Afsat til rådgiver-honorar (12%)	0 kr.	1,5 mio. kr.	74.580 kr.	250.140 kr.	178.200 kr.	19.800 kr.	9.900 kr.	440.220 kr.	13.200 kr.	13.200 kr.
Afsat til administra-tion (4%)	0 kr.	566.474 kr.	27.843 kr.	93.386 kr.	66.528 kr.	7.392 kr.	3.696 kr.	164.349 kr.	4.928 kr.	4.928 kr.
Total (ekskl. moms)	0 kr.	14,7 mio. kr.	723.923 kr.	2,4 mio. kr.	1,7 mio. kr.	192.192 kr.	96.096 kr.	4,3 mio. kr.	128.128 kr.	128.128 kr.
Moms (25%)	0 kr.	3,7 mio. kr.	180.981 kr.	607.006 kr.	432.432 kr.	48.048 kr.	24.024 kr.	1,1 mio. kr.	32.032 kr.	32.032 kr.
Total inkl. moms	0 kr.	18,4 mio. kr.	904.904 kr.	3 mio. kr.	2,2 mio. kr.	240.240 kr.	120.120 kr.	5,3 mio. kr.	160.160 kr.	160.160 kr.