



Tilstandsrapport

AB Brohuset

Udarbejdet af Daniel Friis

T: 42 37 89 33

M: daniel@danielfriis.dk

AB Brohuset

Lyngby hovedgade 9 A-C
2800 Kongens Lyngby

28-05-2025

Sagsnummer: 142025



DANIEL FRIIS
BYGGE
RÅDGIVNING

INDHOLDSFORTEGNELSE

Om denne rapport.....	4
Konklusion	5
Skadesoversigt.....	6
01 Tag	7
02 Kælder/Fundering.....	15
03 Facader	18
04 Vinduer	20
05 Døre	22
06 Hovedtrappe.....	25
07 Porte/Gennemgange	26
08 Etageadskillelser	27
09 Toilet og Bad.....	27
10 Køkken	28
11 Varmeanlæg.....	28
12 Afløbsinstallationer	29
13 Kloak	30
14 Vandinstallation.....	31
15 Gasinstallation	32
16 Ventilation	32
17 El/Svagstrøm.....	33
18 Private friarealer.....	33
19 Byggepladsudgifter til stillads.....	34
20 Byggeplads, øvrige udgifter	34
Byggesagsomkostninger	35
Det videre forløb	35
Byggeteknisk rådgivning.....	35
Gratis rådgivning.....	36
Tilstandsrapport	

Bilag:

10års-plan, drift og vedligehold

OM DENNE RAPPORT

Denne tilstandsrapport er lavet med udgangspunkt i vores besigtigelse af jeres ejendom, og beskriver med ord og billeder jeres ejendoms stand, og fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Rapporten afsluttes med en 10-årig vedligeholdelsesplan (vedlagt) der opsummerer de anslåede udgifter, til at vedligeholde jeres ejendom.

Selve tilstandsrapporten er opdelt i hovedafsnit med evt. underafsnit.

Afsnittene er fordelt på bygningsdele for hele ejendommen. I hvert afsnit gives en karakter 1-5, der indikerer hvor kritisk vi vurderer bygningsdelens stand. 1 er god stand og 5 er kritisk stand.

De oplyste priser i rapporten er forventede udgifter på besigtigelsestidspunktet.

Dette betyder at beløb i vedligeholdelsesplanen fra

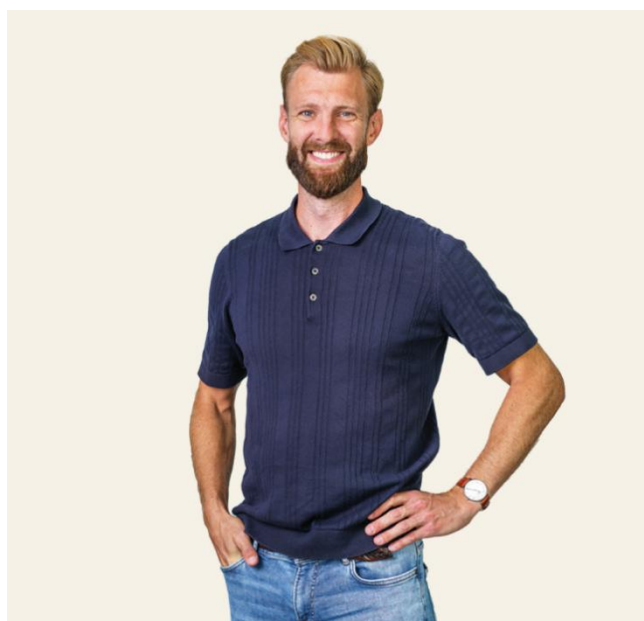
år 2 skal fremskrives svarende til den forventelig indeksstigning. Erfaringsmæssigt stiger priserne 2-3% årligt.

Der er ikke medregnet udgift til øvrige sagsomkostninger, som fx finansiering, forsikring, administrator, advokat, rådgiverhonorar mv., i vedligeholdelsesplanen.

Rapporten giver jer et bedre overblik over ejendommens nuværende stand, og de forventede udgifter til almindelig vedligeholdelse og renovering de næste 10 år.

Vi anbefaler at I opdaterer jeres vedligeholdelsesplan minimum hvert 5. år, for hele tiden at være på forkant med ejendommens stand og udgifter til drift.

Giver rapporten anledning til spørgsmål er I altid velkommen til at kontakte os.



Giver rapporten anledning til spørgsmål?

I er altid velkommen til at kontakte os på 42 37 89 33 eller daniel@danielfriis.dk

KONKLUSION

Der er gennem ejendommens levetid vedligeholdt og udskiftet løbende på ejendommens forskellige overflader og bygningsdele. Samtidigt er der af flere omgange bygget til og bygget om.

På nuværende tidspunkt, er det særligt jeres tag, faldstammer og vandinstallationer, der har et større vedligeholdelsefterslæb. Der ses dog også bygningsdele som er i god stand, men som udgør en risiko for brand og brandspredning (manglende branddøre i kælderen og huller i kælderlofter).

Vinduer og døre i facaderne er i god stand. Vinduer i kvistene skal males i nærmeste fremtid, hvis man ønsker at beholde dem i mange år endnu.

Kælderen er fugtig i bestemte områder. Der er brugt forkert maling på nogen af kældervæggene, som forværrer forholdene.

Vandrør er udført i galvaniseret stål og ca. 30 år gamle. Der ses tæring, og i har tidligere oplevet problemer med rørbrud.

Faldstammer ses nogen steder udskiftet (af flere omgange). Flere af faldstammerne er dog nedslidte med synlige udvendige tæring.

Jeres EL installationer skal efterses, da der er mange gamle installationer, og ulovlige installationer.

Igangsætning af vedligeholdelsesarbejderne rettidigt kan have stor betydning for ejendommens økonomi, idet der i nogen tilfælde kan opstå større skader på bygningen, hvis ikke der sættes ind. Herunder risiko for fugt og rådkader, samt vandskader ved brud på rør. I andre tilfælde kan der være tale om energimæssige forbedringer, som fx udskiftninger eller fornyelse af vinduer, døre og tag, eller komfortmæssige forbedringer, som fx efterisolering af gavle og facader.

I det følgende er der i detaljer gennemgået de forskellige dele af ejendommen, og en vurdering af deres respektive aktuelle tilstand og omkostningerne ved at udbedre de givne forhold, til nye og i flere tilfælde også mere hensigtsmæssige installationer.

Sidst i rapporten er der en økonomisk oversigt, der angiver rækkefølgen af vores anbefalinger, i den rækkefølge som vi vurderer, er hensigtsmæssig over de kommende år. Vi er klar over at det sikkert ikke lader sig gøre at gøre alle anbefalingerne på én gang, og derfor har vi prøvet at fordele udgifterne så vidt muligt, med skelen til økonomi og den aktuelle bygningsdels tilstand.



SKADESOVERSIGT

Bygningsdel	Karakter (sorteret efter mest kritiske)
01.0 Tag	5
01.4 Taghætter og gennemføringer	5
01.6 Skorstene	5
01.8 Tagvinduer	5
02.3 Kælderlofter	5
05.4 Andre døre	5
16.0 Ventilation	5
17.0 EL/svagstrøm	5
01.1 Rygninger og grater	4
01.10 Spær	4
01.2 Skotrende	4
01.3 Inddækninger	4
01.7 Kviste	4
05.2 Kælderdøre	4
06.2 Kældertrappe	4
08.0 Etageadskillelse	4
14.0 Vandinstallation	4
01.11 Tagrender og nedløbsrør	3
01.9 Undertag	3
02.0 Kælder og fundering	3
04.1 Kvistvinduer	3
04.2 Kældervinduer	3
06.1 Køkkentrappe	3
01.5 Brandkam	2
02.1 Kældergulve/terrændæk	2
02.2 Lyskasser	2
03.0 Facader	2
03.2 Sålbenke	2
04.3 Vinduesfuger	2
05.0 Døre	2
05.1 Dør til køkkentrappe	2
06.0 Hovedtrappe	2
03.1 Sokkel	1
03.3 Gesimsbånd	1
04.0 Vinduer	1
05.3 Lejlighedsdøre	1
07.0 Porte og gennemgange	1
11.0 Varmeanlæg	1
12.0 Afløbsinstallation	1
15.0 Gasinstallation	1
18.0 Private friarealer	1
09.0 Toilet og bad	-
10.0 Køkken	-
13.0 Kloak	-

01 TAG



Beskrivelse:

Jeres tagkonstruktion er opbygget som et mansardtag, med valm.

Et mansardtag er en tagkonstruktion med to hældninger på hver tagflade, hvor den nederste del er stejlere end den øverste.

I jeres tilfælde er mansardtaget udført med sorte falsede tegl mod gadesiden, hvilket giver et mere formelt udtryk, mens der mod gården er anvendt røde falsede tegl, som skaber en mere traditionel og funktionel fremtoning.



Tagbelægningen formodes at være den originale fra husets opførelse i 1925, og er dermed 100 år gammelt.

Tilstand:

Standen er dårlig.

Tagbelægningen fremstår generelt slidt og præget af mange tidligere reparationer.

Der er tydelige spor af udskiftede tagsten flere steder, hvilket vidner om gentagne vedligeholdelsesarbejder.



Tagstenene ligger meget ujævnt, og der ses markante åbninger i samlingerne mellem de enkelte teglsten, hvilket øger risikoen for vandindtrængning og fugtskader.

Fleer af tagstenene har revner eller afslag, og nogle af disse revner er forsøgt udbedret ved limning.

Den teoretiske levetid for et tegltag er ca. 80 år, men i praksis ses tegltage ofte først at blive udskiftet efter 100 år. På det tidspunkt er tagstenene også ofte slidte, og tætheden dårlig.

Tiltag:

Taget er slidt, og bør udskiftes i nærmeste fremtid, for at forhindre større skader (råd, svamp og vandskader).

Det anbefales, at hele den eksisterende tagbelægning udskiftes med en ny med tilsvarende udtryk og materialevalg, så det originale arkitektoniske udtryk bevares.

Fordelene ved en udskiftning er bl.a. at et nyt tag giver jer bedre garanti for tæthed.

I samme omgang som tagbelægningen udskiftes, efterisoleres skrånæggene i de øverste lejligheder.

Hvis ikke taget udskiftes, skal man i stedet kontinuerligt påregne løbende at reparerer på taget, men med fortsat stor usikkerhed omkring tæthed.

Ved en større istandsættelse tages den nuværende tagbelægning forsigtigt ned i større eller mindre områder, mhp. at udskifte enkelte tegl, og genoplægge dem korrekt. Omfanget af tegl der skal udskiftes, og hvor meget tag der skal lægges om, vurderes dog at være så stor, at hele tagbelægningen bør nedtages og genoplægges, hvilket ikke rentabelt. En sådan istandsættelse vil med andre ord medføre næsten samme omkostningsniveau som en fuld udskiftning, men uden de samme langsigtede fordele og garantier.

Tagarbejdet skal udføres fra et stillads med fuld overdækning, for at sikre bedst muligt mod vandskader.



Udført: 1925
Levetid uden udbedring: 0 år

Karakter: 5
Pris på renovering
Kr. 30.000 (årlig drift)

Levetid efter udbedring:
Ca. 80 år

Pris på udskiftning
Kr. 1.950.000

Frekvens renovering/udskiftning:
Ca. hvert. 80. år

Pris på stillads / lift
Kr. 850.000 (stillads)

01.1 RYGNINGER OG GRATER



Beskrivelse:

Rygninger og grater er samlingen og overgangen imellem to tagflader. Rygninger og grater er belagt med tegl (rygningssten) i mørtel.

Tilstand:

Under middel.

Selve stenene er naturligt slidte pga. alderen. Der ses minimum en beskadiget sten, og stenen ligger løst i tagrenden. Mørtlen hvori rygningsstenen er lagt er løs og mangelfuld. Der er huller ind under rygningsstenen, hvor vand og fugt kan trænge ind (ses fx i stort loftrum, hvor der er fugtplamager på gulv).

Hvor grater og rygning mødes, ses overgangen tætnet med mørtel. Løsningen er ikke optimal da mørtlen kan suge fugt til sig, og dermed ikke er helt tæt.

Tiltag:

Mørtlen hvori rygninger og grater er lagt, er nedbrudt, og i nogen tilfælde utæt. Der kan foretages punktvis reparationer, men løsningen vil være dyr og uholdbar, og effekten af udbedringen kræve meget vedligeholdelse.

Den bedste løsning, og løsningen der anbefales, er at nedtage hele rygningen, og lægge den op på ny – evt. som en ventileret rygning, sammen med den øvrige tagudskiftning.



Udført: 1925
Levetid uden udbedring: 0-3 år

Karakter: 4
Pris på renovering: -

Levetid efter udbedring: Ca. 80 år

Pris på udskiftning: Indeholdt i pkt. 01 TAG

Frekvens renovering/udskiftning: Ca. hvert. 80. år

Pris på stillads / lift: Indeholdt i pkt. 01 TAG

01.2 SKOTRENDER



Beskrivelse:

Skotrenden er det indadgående knæk i tagfladen, hvor f.eks. to tage mødes.

Skotrender opsamler vand fra store dele af tagfladen, ligesom sne ofte samler sig hvor tagfladerne mødes. Skotrenden er derfor et sårbart område i taget.

Jeres skotrende er traditionelt udført i zink, på bræddeunderlag. Skotrenderne er udskiftet i nyere tid (ses på bagvedliggende kehlspær).

Tilstand:

Under middel.

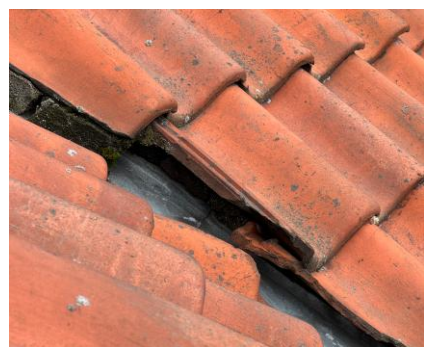
Skotrenderne er fyldt med nedfaldne mørtelrester fra taget. Skotrenden er stoppet til i bunden ved tagrenden, hvilket betyder at vand har svært ved at løbe til tagrenden. Risikoen for vandskader er stor. Mørtelresterne kan desuden slide og slå hul i zinken.

Langs siderne af skotrenden hvor mørtelrester mangler og/eller er løs, er der risiko for at vand kan trænge ind under taget.

Tiltag:

Skotrender renses for løs mørtel, skidt og møg, så vand kan løbe til tagrenderne. Løs mørtel under tagsten fjernes, og der laves midlertidig tætning med fx Rufakit, så der er tæt mellem skotrende og tag.

Skotrender udskiftes til nye, ifm. selve tagudskiftningen, men en midlertidig tætning og rensning, som nævnt ovenfor, skal udføres straks, for at undgå skader i taget.



Udført: ?
Levetid uden udbedring: 0 år

Karakter: 4
Pris på renovering: Kr. 20.000 (rep. af skotrende)

Levetid efter udbedring: Ca. 50 år

Pris på udskiftning: Indeholdt i pkt. 01 TAG

Frekvens renovering/udskiftning: Hvert 50. år

Pris på stillads / lift: Kr. 15.000 (lift til rep. af tag)

01.3 INDDÆKNINGER



Beskrivelse:

Inddækninger bruges fx ved samlinger mellem en tagflade og vægge, omkring gennemføringer i tag, som fx skorstene og ovenlysvinduer. Inddækningen skal hindre vandindtrængning.

Tilstand:

Brandkam:

Inddækninger langs brandkamme ses i god stand, uden tegn på nedbrud.

Skorstene:

Der er lavet reparationer med Wakaflex. Wakaflexen ses flere steder løs uden tæt samling med tagfladen. Der er risiko for at vandindtrængen.

Andre inddækninger:

Der ses gamle faldstammeudluftninger, med inddækninger i blik. Blikken er tyndslidt og slutter ikke tæt. Der er risiko for at vandindtrængen.

Tiltag:

Samtlige inddækninger udskiftes ifm. udskiftning af taget, men der bør alligevel laves en midlertidig eftergang af de nuværende inddækninger.

Løse inddækninger eftergås, så der sikres god tæthed over for vind og vejr.

Inddækningen fastgøres på ny, og lægges evt. i klæber. Inddækninger udført i blik eftergås og der laves om nødvendig midlertidig tætning med Wakaflex.



Udført: ?
Levetid uden udbedring: 0-5 år

Karakter: 4
Pris på renovering Kr. 10.000 (rep. af inddækninger)

Levetid efter udbedring: Ca. 40 år

Pris på udskiftning Indeholdt i pkt. 01 TAG

Frekvens renovering/udskiftning: Hvert 40. år

Pris på stillads / lift Kr. 10.000 (lift til rep. af inddækninger)

01.4 TAGHÆTTER OG GENNEMFØRINGER



Beskrivelse:

Gennemføringer består af bygningsdele der gennembryder tagfladen. Fx taghætter, ventilationshætter og faldstammeudluftninger mv. Disse er udført i zink på jeres ejendom. Gennemføringer er placeret i den øverste skrå tagflader.

Tilstand:

Generelt ses faldstammeudluftninger og ventilationshætter at være slidte og med mindre eller større nedbrud.

Der er minimum to ventilationshætter med store huller, og her er der risiko for vandindtrængen. Der ses minimum én faldstammeudluftning med revner.

Flere faldstammeudluftninger er placeret uhensigtsmæssigt (tæt på andre inddækninger).

Tiltag:

Ventilationshætter med nedbrud i form af huller og revner skal udskiftes. Udskiftningen kan med fordel ske sammen med den øvrige tagudskiftning.

Ventilationshætterne bør midlertidigt tættes indtil de udskiftes – fx med wakaflex.

Hvor gennemføringer er placeret for tæt på andre inddækninger, bør disse flyttes ifm. tagudskiftningen.



Udført: ?
Levetid uden udbedring: 0 år

Karakter: 5
Pris på renovering Kr. 10.000 (rep. af taghætter)

Levetid efter udbedring: Ca. 40 år

Pris på udskiftning Kr. 70.000 (udskifte og flytte)

Frekvens renovering/udskiftning: Hvert 40. år

Pris på stillads / lift Kr. 10.000 (lift til rep. af inddækninger)

01.5 BRANDKAMME OG BRANDVÆGGE



Beskrivelse:

Brandkammen forhindrer en brand i at sprede sig til/fra nabobygningen. Brandkammen er en forlængelse af den indvendige skillevæg, op gennem taget.

Der ses brandkamme hvor jeres bygning støder op mod naboejendommene.

Brandkammen ses udført i pudsede mursten, afsluttet med tagsten på toppen.

Brandvægge, er vægge som opdeler jeres bygning i sektioner, for at forhindre en brand i at sprede sig til hele ejendommen.



Tilstand:

Selve brandkammene fremstår i god stand, uden tegn på større nedbrud i puds og tagsten. Der ses dog min. en tagsten som er knækket.

De tagsten der er benyttet på brandkammen har en synlig fals langs den ene kant, og selve stenene er lidt for små/smalle til at brandkammen. Optimalt skal tagstenene være lidt bredere end væggen, så vand kan dryppe af, uden at opfugte puds på væggen.

Brandvægge på loftet er ikke ført ud i tæt forbindelse med taget. Den øverste trekant på væggen er fjernet (eller aldrig opført), og døren i væggen, er taget ud. Jf. gældende vejledninger bør en brandsektion ikke være over 600 kvm. Vi har opmålt jeres loftetage til ca. 350 kvm, hvorved der principielt ikke er noget forkert i at loftet ikke er brandmæssigt opdelt.



Tiltag:

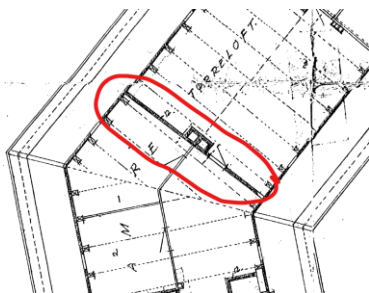
Brandkamme:

Tagsten udskiftes til dobbeltvinget tagsten ifm. den øvrige tagudskiftning, for at beskytte væggen mod fugt, og forlænge pudsens levetid.

Brandkamme skal typisk forhøjes ifm. en tagudskiftning, så de er min. 30cm højere end taget, hvorved tagstenene alligevel skal tages ned.

Brandvægge:

Muret skillevæg på loftet, som formodes oprindeligt at udgøre en brandvæg/sektion, bør føres ud i tæt forbindelse med taget, for at nedsætte risikoen for brandspredning. Som nævnt overholder jeres bygning nugældende krav uden opdeling af loftarealet, men da brandsikkerheden i gamle bygninger er dårlig, bør der alligevel laves sektionering på loftet. Brandvæggen kan forlænges med en gipsvæg, eller med mursten. Der afsluttes med brandkamserstætning på den ene side. I den eksisterende væg isættes en ny branddør.



Udført:
?

Levetid uden udbedring:
-

Levetid efter udbedring:
Min. 30 år

Frekvens renovering/udskiftning:
-

Karakter:
2

Pris på renovering
Kr. 40.000 (brandvæg og dør)

Pris på udskiftning
Kr. 100.000 (renovering af brandkamme)

Pris på stillads / lift
Indeholdt i pkt. 01 TAG

01.6 SKORSTENE



Beskrivelse:

Skorstene sørger oprindeligt for udledning af røg fra pejs, fyr osv., men bruges i nogle tilfælde også som aftrækskanaler fra køkken eller toiletrum.

På jeres ejendom ses i alt 9 stk. skorstene, hvoraf flere af dem bruges til ventilation.

Tilstand:

Udvendigt:

Min. 2 skorstene har revner og nedbrudt puds. Årsagen skyldes formentlig at der ledes fugtig luft op gennem skorstenen, fra tagrum eller lejligheder. Det kan også skyldes at afdækningssten er nedbrudt og ikke beskytter tilstrækkeligt, eller at den puds der er brugt, er forkert. Standen er under middel.

De andre skorstene på taget ses med mindre afslag i pudsen, og lidt nedbrudte afdækningssten. Standen er over middel.

Indvendigt:

Der ses min. 1 skorsten som har åben forbindelse til loftrummet, hvorved der er stor risiko for at en brand i kælder eller lejligheder, kan sprede sig til loft og tagkonstruktion.

Tiltag:

Skorstene som indvendigt på lofter har åbne huller, skal straks tættes/blændes, for at hindre brandspredning til taget.

Skorstene som ikke er i brug, men som kan være årsag til at der ledes fugtig luft op, bør kontrolleres for huller i kælderetagen. Er der huller skal de blændes.

Skorstene der udvendigt har revner og løs og afskallende puds, skal renoveres. Derudover bør samtlige afdækningssten eftergås og udskiftes til nye hvor der er behov.

Istandsættelse af skorstene kan med fordel udføres sammen med den øvrige tagudskiftning.



Alternativet til at istandsætte skorstene, er at fjerne de skorstene som ikke er i brug. Når en skorsten fjernes, fjerner man den typisk kun på loftet. Den vil derfor forsæt optage plads i lejlighederne. Nogle af jeres skorstene er bygget sammen med naboens skorstene (2 stk. ved naboskel), og nogle skorstene bruges åbenlyst til ventilation, og kan derfor ikke fjernes.

Fjernelse af en skorsten skal godkendes hos kommunen, og skorstene skal tættes korrekt, så risikoen for brandspredning fra lejligheder til loftrum forhindres.



Udført:
?

Levetid uden udbedring:
0 år

Levetid efter udbedring:
Min. 30 år

Frekvens renovering/udskiftning:
-

Karakter:
5

Pris på renovering
Kr. 5.000 (tætte skorsten)
Kr. 60.000 (renovere skorstene)

Pris på udskiftning
-

Pris på stillads / lift
Indeholdt i pkt. 01 TAG

01.7 KVISTE



Beskrivelse:

Der er etableret kviste i taget. Kviste er beklædt med zink på sider (flunker), hjørner og tag. På fronten omkring vinduet og spejlet over vinduet, er kvistene beklædt med træ.

Kvistene vurderes at være begrænset isoleret med maksimalt 10cm isolering i vægge og lofter.

Tilstand:

Kvist i loftetagen:

Kvist i loftet ved bagtrappe ses med flere fejl. Inddækninger langs tagfladen er gledet fra hinanden, med risiko for at der trænger vand ind på loftet.

Tagbrædder er blotlagte langs kvistens sider, og brædderne er synligt opfugtet og nedbrudte af råd.

Øvrige kviste:

Træværk vurderes i god stand, og der er ikke fundet tegn på fejl og nedbrud.

Tiltag:

Kvist i loftetagen bør repareres med det samme, for at begrænse evt. forværring af skader og fugttilførelse til loftet.

I forbindelse med en tagudskiftning udskiftes zinken på samtlige kviste, så der opnås en samlet lang levetid på hele taget. Nedbrudt træ (tagbrædder mv.) udskiftes. Tag og flunker (vægge) efterisoleres.

Udført: ?	Levetid uden udbedring: 0 år (kvist i loftetage)
Karakter: 4	Pris på renovering Kr. 5.000 (eftergang af 1 stk. kvist)

Levetid efter udbedring: Min. 50 år	Pris på udskiftning Kr. 450.000 (totalstandsættelse og efterisolering)
---	--

Frekvens renovering/udskiftning: -	Pris på stillads / lift Kr. 15.000 (liftleje)
--	---

01.8 TAGVINDUER



Beskrivelse:

Der er monteret tagvinduer og ovenlysvinduer i tagfladen, i forskellige typer og størrelser.

Vinduerne i loftetagen er støbejernsvinduer med kittet glas, og formentligt fra husets opførelse. Mod beboelse i 3. salen, ses nyere vinduer med termoruder.

Tilstand:

Vinduer i loftetagen er generelt nedslidte og standen er dårlig.

Der ses eksempler på vinduer med kraftige tæring og rust, samt glas der ikke slutter tæt til vinduesrammen. Der er risiko for vandindtrængning.

Tiltag:

Samtlige vinduer i tagfladen udskiftes ifm. det forestående tagprojekt.

Hvor der findes vinduer mod beboelse, som er nyere end 8 år, kan man overveje at genmontere disse, når taget udskiftes.

Udført: 1925-?	Levetid uden udbedring: 0-5 år
Karakter: 5	Pris på renovering -

Levetid efter udbedring: Ca. 30 år	Pris på udskiftning Kr. 220.000 (ca. 34 nye vinduer)
--	--

Frekvens renovering/udskiftning: Ca. hvert 30 år	Pris på stillads / lift Indeholdt i pkt. 01 TAG
--	---

01.9 UNDERTAG



Beskrivelse:

Jeres tag er udført uden undertag. I stedet er tagstenene tætnet på gammeldags maner, med understrykning, hvilket betyder, at der under tagstenene er påført mørtel for at tætte samlingerne.

Understrykningen er en gammeldags metode, til at gøre en "åben" tagbelægning, som tagsten, tæt så fx regn, sne og fygesne, ikke kan komme ind.

I oplyser at jeres tag er understrøget på ny i 2022.

Tilstand:

Understrykningens stand vurderes middel.

På loftet hvor tagfladen er tilgængelig fra indvendig side, ses både større og mindre områder hvor understrykningen mangler, eller er løs. I nogen tilfælde er den faldet ned, og i andre tilfælde har det formentligt ikke været muligt for håndværkere at komme til at tætte.

På 3. sal er der beboelse, og det er ikke muligt hverken at kontrollere understrykningen eller at vedligeholde den. Pga. tagets alder må man dog forvente at understrykningen på 3. sal er mangelfuld.

Tiltag:

Det anbefales at etablere et "fast undertag" med brædder og tagpap. Etablering af undertag kan kun ske ifm. udskiftning af tagbelægningen. Et undertag kræver ikke løbende vedligeholdelse.

Indtil taget udskiftes skal der forventes løbende eftergang af understrykningen. Som nævnt er det dog ikke muligt at tætte ud for 3. salen, og dermed kan taget aldrig blive helt tæt ved at understryge det.

Udført: 2022	Levetid uden udbedring: 0-3 år
Karakter: 3	Pris på renovering Kr. 15.000 (understrykning)

Levetid efter udbedring: Ca. 60 år (fast undertag)
Pris på udskiftning Kr. 650.000 (nyt fast undertag)

Frekvens renovering/udskiftning: Hvert 2.-3. år (understrykning)
Pris på stillads / lift Indeholdt i pkt. 01 TAG

01.10 SPÆR



Beskrivelse:

Spærene er den bærende del af tagets konstruktion. Spærene er i træ. Jeres spærkonstruktion hedder mansard, og er de oprindelige fra husets opførelse.

Tilstand:

Spær ses overordnet i god stand, dog med tegn på aktive borebiller i minimum ét spær.

Der er lavet en større reparation i spærkonstruktionen ved et kehlspær (det indadgående knæk i taget), pga. en gammel vandskade. Et kehlspær er udskiftet, og der er ikke tegn på nye fugtskader, råd eller lign. – hverken i kehl eller i resten af loftetagen.

Spærkonstruktionen ud for 3. salen kan ikke besigtiges, da konstruktionen er skjult bag skunkvægge.

Tiltag:

Spær med angreb af borebiller skal behandles, så ikke spærene nedbrydes, og så ikke borebillerne spreder sig yderligere i resten af taget.

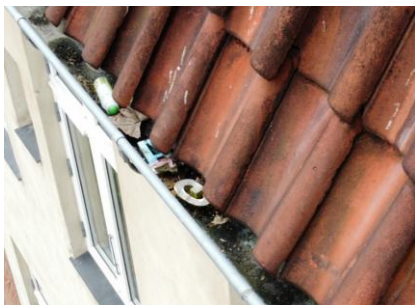
Der afsættes et beløb til generel eftergang af loftetagen og behandling mod nuværende og fremtidige borebiller.

Udført: 1925-?	Levetid uden udbedring: 0 år (borebiller)
Karakter: 4	Pris på renovering Kr. 25.000 (borebiller)

Levetid efter udbedring: -
Pris på udskiftning -

Frekvens renovering/udskiftning: -
Pris på stillads / lift -

01.11 TAGRENDER OG NEDLØB



Beskrivelse:

Tagrender og nedløbsrør fører regnvand fra taget sikkert ned i kloakken, uden der sker skader på bygningen. Jeres tagrender og nedløbsrør er i zink.

Tilstand:

Der ses tilstoppede tagrender både mod gården og gade. Flere af tagrenderne har skidt og møg (jord og blade) i. Der ses også tagrender i gården med byggematerialer (mørtel) og tagsten. Der ses også skrald fra beboelse.

De tilstoppede tagrender forhindre vandet i at løbe til kloakken, hvorved der kan ske skader på bygningen, som det fx ses på facaden i et hjørne i gården.



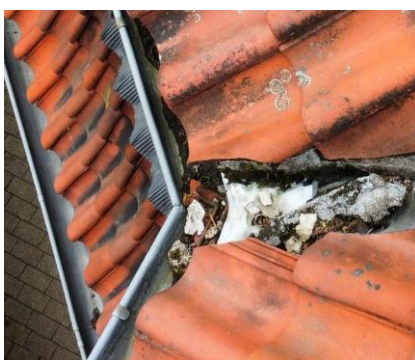
Tagrender mellem øverste og nederste tagflade ses i nogen tilfælde at være monteret for tæt på tagfladen, hvilket besværliggør rensning af tagrenderne.

Selve tagrender og nedløb vurderes i god stand.

Tiltag:

Jeres tagrender er tilstoppede, og skal renses for at beskytte bygningen mod skader. I mange tilfælde kan tagrender renses med en lang støvsuger fra terræn, men da nogen af jeres tagrender er monteret for tæt på tagbelægningen, er man nødt til at rense dem med hånden fra en lift, hvilket er væsentligt dyrere end med en støvsuger.

Som udgangspunkt kan man forvente at tagrender skal renses ca. hvert 3. år. Der afsættes beløb til dette i vedligeholdelsesplanen.



Udført:
?

Levetid uden udbedring:
-

Karakter:
3

Pris på service
5.000 kr. (rensning)

Levetid efter udbedring:
-

Pris på udskiftning
Kr. 115.000 (nye tagrender og nedløb)

Frekvens renovering/udskiftning:
Renses ca. hvert 3. år

Pris på stillads / lift
Kr. 12.000 (liftleje)

02 KÆLDER/FUNDERING



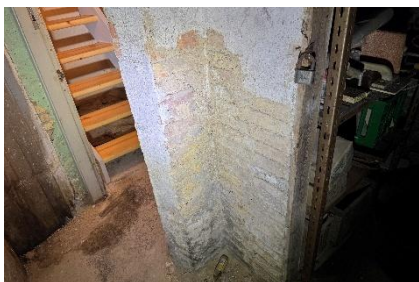
Beskrivelse:

Der er kælder under hele ejendommen, samt under porten. Kælderen benyttes bl.a. til depotrum, vaskerum og til fyrrum. Kældervægge og fundamenter ses at være støbt i beton, og afsluttet med puds og maling.

Tilstand:

Middel stand.

Størstedelen af kælderen ses med intakt pudslag på væggene. Der er dog også kælderydervægge med en del fugt og store afskallinger af pudsen.



Væggene er primært behandlet med kalkmaling, men der ses også tilfælde hvor vægge er behandlet moderne plastikmaling. I modsætning til kalkmalingen, fungerer plastikmaling som en tæt membran. Dette er uhensigtsmæssigt, særligt på kældervægge, da væggene ikke kan afgive den fugt som de optager fra terrænet, hvorved fugten har mulighed for at bevæge sig højt op i kældervæggene, og op til stueetagen. Plastikmalingen har løsnet sig fra væggene, og hænger i store flager.

På de indvendige kældervægge er pudsen i bedre stand. I mindre omfang ses afskallinger i nederste del af kældervæggene, hvilket skyldes naturligt højere fugtniveau i denne del af væggene. Fugten i indvendige skillevægge stammer fra jorden under gulvet (opstigende grundfugt). På nogle indvendige vægge er der benyttet plastikmaling, som også her skaller af.



Der ses en større sætningsrevne i en indvendig skillevæg i en cykel kælder.

Tiltag:

Det anbefales at kældervæggene med plastikmaling, renses ned for puds og maling, og at væggene bevares som blanke rå beton/murstensvægge, da dette giver de bedste betingelser for at kældervæggene kan afgive fugt. Fugtige kældervægge, som ikke kan afgive fugt, kan være årsag til fugtproblemer og skimmel i stuelejlighederne.

Sætningsrevne i skillevæg udbedres ved at ilægge armeringsjern i væggen. I tilfælde at revnen kommer igen, skal det undersøges om fundamentet er stabilt.



For at begrænse tilførelsen af fugt til ydervæggene, og fremtidssikre ejendommen, anbefales det at etablere omfangsdræn, og evt. indskære en fugtspærre i kældervæggene (se mere under pkt. Omfangsdræn og fugtsikring).



Udført:
1925-?

Levetid uden udbedring:
0 år

Levetid efter udbedring:

-

Frekvens renovering/udskiftning:

-

Karakter:
3

Pris på renovering
Kr. 60.000 (afrense ca. 100
kvm)
Kr. 5.000 (1 stk.
sætningsrevne)

Pris på udskiftning

-

Pris på stillads / lift

-

02.1 KÆLDERGULVE OG TERRÆNDÆK



Beskrivelse:

Kældergulve er originale udført i støbt beton direkte mod jord, og således uden nogen form for isolering eller fugtspærre. Gulvene er derfor også meget modtagelse for opstigende grundfugt.

Tilstand:

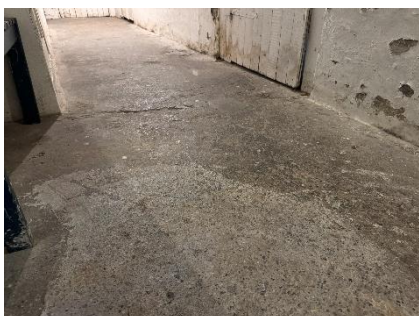
Standen er over middel.

Gulvene er slidte og med en del ujævnheder, som stammer fra støbeprocessen da huset blev opført.

Der ses ikke tegn på problemer med fugt i gulvene.

Tiltag:

Ingen nødvendige på nuværende tidspunkt.



Udført: 1925	Levetid uden udbedring: -	Levetid efter udbedring: -	Frekvens renovering/udskiftning: -
Karakter: 2	Pris på renovering -	Pris på udskiftning -	Pris på stillads / lift -

02.2 LYSKASSER



Beskrivelse:

Lyskasser er udført i mursten eller støbt beton.

Tilstand:

Selve lyskasserne ses at være i god stand.

Lyskasserne er udført uden afløb, hvormed regnvand der ender i lyskasserne er længere tid om af søge væk. Det slider på lyskasserne og nedbryder dem. Derudover vil fugten løbe ud i jorden omkring lyskasserne og kældervæggene, og være med til at opfugte kældervæggene.

Enkelte lyskasser er udført i niveau med belægningen. Normalt anbefales det at lyskasserne afsluttes med en kant højere end terrænet, for at undgå at der løber vand tilbage i lyskasserne. Jeres flisebelægning ses dog med fald væk fra bygningen, og derfor er risikoen for vand i lyskasserne, mindre.

Tiltag:

Lyskasser rengøres 1 gang årligt for skidt og møg. Skidt og møg medvirker til at holde på fugten.

Det anbefales at der etableres afløb i lyskasserne i forbindelse med et evt. fugtsikringsprojekt (se mere under pkt. Omfangsdræn og fugtsikring), så regnvand kan ledes hurtigt væk, og så yderligere fugttilførelse til kælderen mindskes.



Udført: ?	Levetid uden udbedring: -	Levetid efter udbedring: -	Frekvens renovering/udskiftning: 1 gang årligt (rensning lyskasser)
Karakter: 2	Pris på renovering Kr. 4.000 (rensning af lyskasser)	Pris på udskiftning Indeholdt i pkt. 13.1 OMFANGSDRÆN OG FUGTSIKRING	Pris på stillads / lift -

02.3 KÆLDERLOFTER



Beskrivelse:

Kælderlofterne består både af bræddeloftet med puds og støbte betonlofter.

Kælderloftet er en brandadskillende konstruktion.

Tilstand:

Tilstanden er under middel.

Hvor lofter er udført som støbt beton, ses betonen af skalle af pga. tæring i armeringsjernet i betonen. Skaderne skyldes med stor sandsynlighed at der er trængt fugt ind i betonen, hvilket har påvirket jernet. Fugten kan både komme fra vand via stueetagen (dele af stueetagen er jf. arkivtegninger oprindeligt benyttet som badeanstalt), eller som fugt fra kælderen.



Hvor lofter er udført som trækonstruktioner, ses både mindre og store huller. Små huller ses hvor der er lavet gennemføringer i loftet, til fx nye afløbsinstallationer og vandinstallationer. Store huller ses hvor pladeloftet er fjernet, eller gamle loftlemme er blændet.

Hullerne i loftet nedsætter loftets brandmodstand betydeligt, hvormed en brand i kælderen hurtigt kan sprede sig til stueetagen.

Tiltag:

Huller i lofterne skal udbedres for at sikre mod brandspredning. Hulrum skal udfyldes med isolering, og der afsluttes med brandgips som loftbeklædning.



De støbte betonlofter kan ikke redes, og det vil på sigt være nødvendigt at udskifte hele den støbte etageadskillelse mellem stueetagen og kælderen, med en ny konstruktion – fx i træ, som resterende lofter. Der afsættes penge til dette i vedligeholdelsesplanen.



Udført:
1925-?

Levetid uden udbedring:
0 år

Levetid efter udbedring:
-

Frekvens renovering/udskiftning:
-

Karakter:
5

Pris på renovering
Kr. 40.000 (afsat beløb til brandlukning i lofter)

Pris på udskiftning
Kr. 400.000 (ca. 25 kvm betonloft/betongulv)

Pris på stillads / lift
-

03 FACADER



Beskrivelse:

Gadefacaden har blanke røde mursten i overfacaden, og en pudset underfacade. Mod gården er facaden pudset med indfarvet puds fra terræn til tag.

I oplyser at gadefacaden er renoveret i 2014, og gårdfacaden er renoveret i 2001.

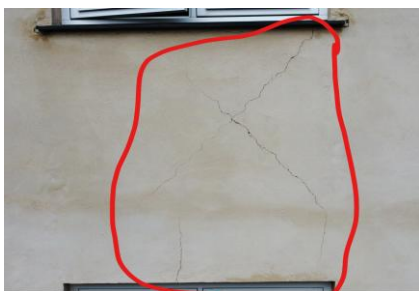
Tilstand:

Gadefacade:

Fremstår i pæn og nyrenoveret stand. Der er ikke fundet sætningsrevner eller andre skader i facaden.

Gårdfacade:

Fremstår nyrenoveret med ny indfarvet puds. Der ses dog en håndfuld sætningsrevner i brystningsmurværk under vinduer.



Der ses områder hvor gårdfacaden fremstår med farveforskel i pudslaget. Det skyldes at disse områder tidligere, eller stadig, udsættes for mere fugt end andre områder på facaden. Der ses farveforskel ved murkronen under en tagrende, samt under et gesimsbånd. Ved murkronen skyldes problemet formentlig en tilstoppet tagrende eller nedløbsrør. Ved gesimsbånd skyldes problemet formentlig en manglende gummifuge mellem skiferpladerne.

Gårdfacaden har nogle gamle ventilationshuller, som ikke er lukket med rist. I det ene hul (firkantet hul) er der fugleaktivitet i.



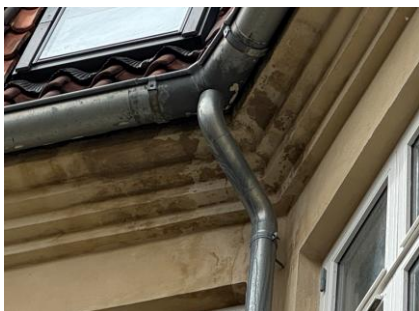
Tiltag:

Gadefacade:

Ingen nødvendige tiltag

Gårdfacade:

Gesimsbånd og murkronen kontrolleres og eftergås, så det sikres at vand afledes korrekt uden at opfugte facaden unødigt. Der lægges om nødvendigt ny gummifuge ved gesimsbåndet.



Der monteres riste foran huller i facaden.

Sætningsrevner udbedres, så fugt og vand ikke kan trænge ind i murværket. Revner udbedres ved ilægning af armeringsjern i fuger. Herefter ny puds. Der vil være en synlig farveforskel i pudslaget, efter reparationen. Denne forskel kan kun udlignes ved at male eller pudse hele facaden på ny.

Facadearbejdet kan med fordel udføres ifm. andre stilladskrævende opgaver, eller liftarbejder, hvorved udgiften til leje af stillads/lidt spares.



Udført:

2001-2014

Levetid uden udbedring:

3-5 år

Levetid efter udbedring:

-

Frekvens renovering/udskiftning:

-

Karakter:

2

Pris på renovering

Kr. 25.000 (ca. 5 sætningsrevner og 2 riste)

Pris på udskiftning

-

Pris på stillads / lift

Kr. 25.000 (stillads)

03.1 SOKKEL



Beskrivelse:

Soklen er den nederste del af facaden, og er overgangen mellem kældervægge/fundamenter og facaden. Jeres sokkel er udført i beton eller mursten, af afsluttet med puds og maling.

Tilstand:

Gade: God stand.

Gård: God stand, dog ses lidt fugt og begyndende afskallinger.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag på nuværende tidspunkt.

Årsagen til fugtplamagerne på soklen i gården, skyldes enten opsprøjt når det regner, eller at der ledes en større mængde regnvand direkte fra tag eller facade, ned på soklen. I nogen tilfælde kan det også skyldes opstigende grundfugt, men i jeres tilfælde vurderes dette ikke at være tilfældet.



Udført: 2001-2014
Levetid uden udbedring: -

Karakter: 1
Pris på renovering: -

Levetid efter udbedring: -

Pris på udskiftning: -

Frekvens renovering/udskiftning: -

Pris på stillads / lift: -

03.2 SÅLBÆNKE



Beskrivelse:

Sålbænke er placeret under vinduerne, og leder vandet væk fra facaden.

Jeres sålbænke er udskiftet i nyere tid, og er traditionelt udført med naturskifer.

Tilstand:

Skiferpladerne ses generelt at være i god og ny stand.

I gården er pudsen opfugtet ved enderne på flere af sålbænkene. I nogle tilfælde ses også revnedannelse/løs puds i enderne.

Årsagen skyldes formentligt at skiferpladerne er monteret uden afstand/luft mellem skifer og murværk, hvorved skiferpladerne ikke har mulighed for at udvide sig i varmen, uden at trykke på murværket.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag på nuværende tidspunkt.

I forbindelse med andre stilladskrævende arbejder, kan man overveje at omlægge skifersålbænkene så der er bevægelsesafstand mellem skifer og murværk. Dette gøres hvor der ses løs puds og/eller fugtpletter.

Der vil være en farveforskel i pudslaget efter reparationen, og denne farveforskel kan kun undgås ved at pudse eller male hele facaden på ny.



Udført: 2001-2014
Levetid uden udbedring: 5-10 år

Karakter: 2
Pris på renovering: Kr. 35.000 (ca. 10 sålbænke)

Levetid efter udbedring: -

Pris på udskiftning: -

Frekvens renovering/udskiftning: -

Pris på stillads / lift: -

03.3 GESIMSBÅND



Beskrivelse:

Facaderne er udsmykket med fremskudte gesimsbånd mellem stueetagen og 1. sal, og som overgang mellem facaden og taget (murkrone).

Gesimsbånd er udført med pudsede flader. Mod gaden er gesimsbånd også malet.

Tilstand:

Gesimsbånd fremstår i god og nyrenoveret stand.

Der ses ikke revner, eller skader på skiferplader.

Tiltag:

Ingen nødvendige på nuværende tidspunkt.



Udført: 2001-2014
Levetid uden udbedring: -

Karakter: 1
Pris på renovering: -

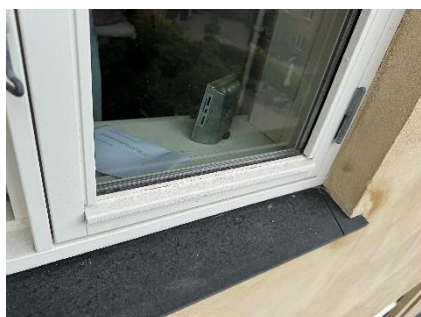
Levetid efter udbedring: -

Pris på udskiftning: -

Frekvens renovering/udskiftning: -

Pris på stillads / lift: -

04 VINDUER



Beskrivelse:

Vinduer i facaden består primært af 2-fags dannebrogsvinduer. I gården ses dog også enkelte 1-fags vinduer.

Alle vinduerne er trævinduer med 2 lags termoruder. Mod gaden har vinduerne "varm" kant. I gården har vinduerne kold kant. Den kolde kant kendes på det lille metalbånd der ligger i rudens kant.

Vinduerne i gårdfacaden er fra ca. 2001. Vinduer i gadefacaden er fra ca. 2014.

Tilstand:

Overordnet god stand.

I oplyser at facadevinduerne er maleristandsat i 2022.

Der er ingen tegn på skader eller nedbrud i trædelene. Malingen er intakt og med fortsat god hæfteevne. Tætningslister er bløde og tætte.

Tiltag:

Vinduerne i gården er 24 år gamle, men fortsat i god stand, bl.a. fordi i har malervedligeholdet jeres vinduer. Pga. vinduernes alder må man forvente at der inden for de næste 5. år, og derefter, skal bruges flere penge end hidtil, på udskiftning af sliddele og punkterede ruder. Termoruden har fx levetid på 25-30 år, og træværk anbefales generelt maleristandsat hvert 5.-8.år.

Der afsættet et beløb i vedligeholdelsesplanen, til løbende drift og vedligehold af vinduerne.

Istandsættelse af vinduerne kan evt. udføres samtidigt med andre stilladskrævende arbejder, for at spare udgiften til stillads og liftleje.



Udført: 2001-2014
Levetid uden udbedring: Ca. 5 år

Karakter: 1
Pris på renovering: Kr. 10.000 (drift pr. år)
 Kr. 380.000 (maling)

Levetid efter udbedring: Min. 8 år

Pris på udskiftning: -

Frekvens renovering/udskiftning: Hvert 5.-8.år (maling)

Pris på stillads / lift: -

04.1 KVISTVINUER



Beskrivelse:

Kvistvinduer er fra 2001 og udført i træ med termoruder, med kold kant.

Da vinduer i kviste sidder højt, er de ekstra udsatte i forhold til vind og vejr, sammenlignet med vinduerne i facaden.

Tilstand:

Kvistvinduernes stand vurderes middel.

Der ses lidt, eller begyndende nedbrud i trædele, i form af revner i vindueskarm og rammer. Glaslister er opfugtet i bunden.

Udvendig maling er let afsmittende.

Tætningslister er bløde og tætte.

Tiltag:

Da kvistvinduerne er ekstra udsatte, bør de malervedligeholdes oftere, end vinduerne i facaden. For at sikre vinduerne en fortsat lang levetid, bør de maleristandsættes i nærmeste fremtid – evt. i forbindelse med et tagprojekt, hvorved man sparer udgiften til stillads eller liftleje.

Hvis vinduerne løbende holdes i stand, kan de holde i mange år endnu. I nogen tilfælde kan der være en besparelse ved i stedet at udskifte vinduerne.



Udført: 2001	Levetid uden udbedring: 3 år
Karakter: 3	Pris på renovering Kr. 90.000 (male kvistvinduer)

Levetid efter udbedring: Min. 8 år	Pris på udskiftning -
--	---------------------------------

Frekvens renovering/udskiftning: Hvert 5.-8.år (maling)	Pris på stillads / lift Kr. 60.000 (liftleje)
---	---

04.2 KÆLDERVINDUER



Beskrivelse:

Kældervinduerne er placeret i lyskasser under terræn, og er formentligt alle steder originale vinduer fra husets opførelse.

Kældervinduerne er i træ og med 1-lag glas.

Tilstand:

Kældervinduerne er svært tilgængelige fra udvendig side, og er derfor kun besigtiget fra indvendig side.

Vinduerne er gamle og slidte, og lukker ikke helt tæt. Det skyldes primært vinduernes alder, og måden vinduerne blev konstrueret på dengang.

Tiltag:

Der er fordele og ulemper ved de gamle kældervinduer.

Af fordele kan nævnes at de tillader ventilation af kælderarealerne, pga. de utætheder de har. Ventilation af kælderen afhjælper fugtproblematikker.

Af ulemper kan nævnes et varmetab, og forhøjet energiforbrug. Varmetabet skyldes at loftet mellem stueetagen og kælderen er dårligt isoleret, og fordi at varmerør til jeres radiatorer fremføres via kælderlofterne.

Det anbefales at udskifte kældervinduer mod fyrrum, da der særligt i dette rum vil være et stort varmetab gennem de gamle vinduer. På længere sigt bør samtlige kældervinduer udskiftes.



Udført: 1925	Levetid uden udbedring: Ca. 10 år
Karakter: 3	Pris på renovering -

Levetid efter udbedring: Min. 30 år	Pris på udskiftning Kr. 8.000 (1 kældervindue) Kr. 200.000 (alle kældervinduer)
---	--

Frekvens renovering/udskiftning: -	Pris på stillads / lift -
--	-------------------------------------

04.3 VINDUESFUGER



Beskrivelse:

Fuger omkring vinduer er udført med mørtelfuger.

Tilstand:

Fuger er i god stand.

Mørtelfuger er uden synlige revner og brud.

Der er ikke etableret fuger i bunden mellem vindue og sålbænke. Det skyldes formentlig at pladsen har været træng og at sålbænkene er monteret for tæt på vinduerne.

Den manglende fuger kan give træk, fugtproblemer og et øget varmetab.



Tiltag:

Ingen på nuværende tidspunkt.

Det vurderes ikke muligt at etablere en forsvarlig bundfuger mellem vinduer og sålbænke, da pladsen er træng.

Mørtelfuger har en lang levetid, og skiftes efter behov, hvis der opstår brud eller opleves trækgener omkring vinduerne.

Udført: 2001
Levetid uden udbedring: -

Levetid efter udbedring: -

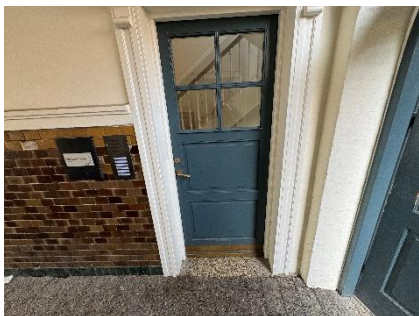
Frekvens renovering/udskiftning: Efter behov

Karakter: 2
Pris på renovering: -

Pris på udskiftning: -

Pris på stillads / lift: -

05 DØRE



Beskrivelse:

Døre til hovedtrapper er i træ, med fyldninger og termorude med sprosser. Dørene er fra 2014.

Tilstand:

Dørene fremstår generelt i pæn stand, med almindelig slitage og brugsspor på lister og anslag.

Tiltag:

Dørene fremstår i god og pæn stand.

Der afsættes beløb i vedligeholdelsesplanen til malermæssig istandsættelse af dørene, så dette foretages ca. hvert 8. år.

Døren i nr. 9A er beskyttet mod vind og vejr i portåbningen, og derfor vil denne dør i praksis ikke kræve samme behov for istandsættelse som de øvrige døre.



Udført: 2014
Levetid uden udbedring: Min. 8 år

Levetid efter udbedring: -

Frekvens renovering/udskiftning: Ca. hvert 8. år (maleristandsættelse)

Karakter: 2
Pris på renovering: Kr. 15.000 (male 3 døre)

Pris på udskiftning: -

Pris på stillads / lift: -

05.1 DØR TIL KØKKENTRAPPE



Beskrivelse:

De udvendige døre til køkkentrapperne er alle nyere trædør. Formentligt også fra 2014, lige som hoveddørene.

Døren er udført med fyldninger og glasfelt med 2-lags termorude.

Tilstand:

God og pæn stand.

Almindelig slitage og brugsspor på lister og anslag, uden særlig betydning.

På én dør ses en sparkplade af have løsnet sig.

Tiltag:

Der afsættes beløb i vedligeholdelsesplanen til malermæssig istandsættelse af dørene, så dette foretages ca. hvert 8. år.

Et styks sparkplade eftergås og fastgøres på ny.

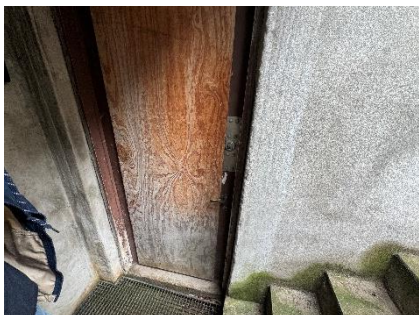


Udført: Ca. 2014	Levetid uden udbedring: 5-8 år
Karakter: 2	Pris på renovering Kr. 15.000 (male 3 døre)

Levetid efter udbedring: -
Pris på udskiftning -

Frekvens renovering/udskiftning: Hvert 8. år (maleristandsættelse)
Pris på stillads / lift -

05.2 KÆLDERDØRE



Beskrivelse:

Der ses en enkelt udvendig kælderdoor i gården. Døren er en ældre trædør, formentligt fra 80-90'erne.

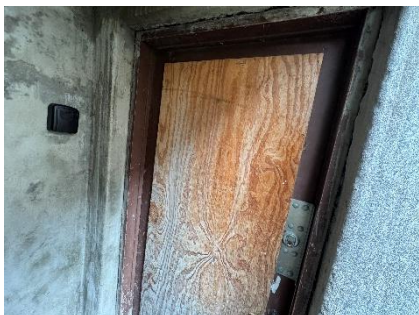
Tilstand:

Dårlig stand.

Kælderdoor er slidt og utæt pga. alderen. Døren er fugtig i nederste del af karm og dørblad.

Tiltag:

Kælderdoor skal udskiftes i nærmeste fremtid.



Det vurderes ikke fordelagtigt og rentabelt at vedligeholde døren på nuværende tidspunkt, da døren er slidt og gammel.

Udført: 1980-1990	Levetid uden udbedring: Ca. 5 år
Karakter: 4	Pris på renovering -

Levetid efter udbedring: Ca. 40 år
Pris på udskiftning Kr. 16.000 (ny kælderdoor)

Frekvens renovering/udskiftning: -
Pris på stillads / lift -

05.3 LEJLIGHEDSDØRE



Beskrivelse:

Døre mod både hovedtrappen og bagtrappen er nye trædøre, med fyldninger, og i den oprindelige klassiske stil.
 I oplyser at alle dørene er udskiftet i 2022.

Tilstand:

God og pæn stand.

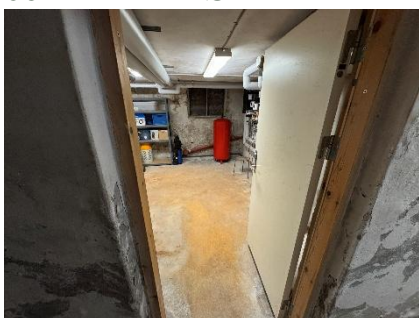
Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag.



Udført: 2022	Levetid uden udbedring: -	Levetid efter udbedring: -	Frekvens reovering/udskiftning: -
Karakter: 1	Pris på reovering -	Pris på udskiftning -	Pris på stillads / lift -

05.4 ANDRE DØRE



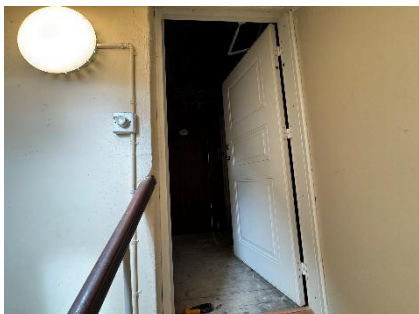
Beskrivelse:

Andre døre omhandler døre i fællesarealer, herunder indvendige døre mod loftrum, mod kælder og i kælderen.

Tilstand:

I kælderen ses branddøre mod fyrrum som er udført som branddør – dog uden selvslukkende dørpumpe. Nugældende krav foreskriver at teknikrum i etageejendomme skal udføres som selvstændig brandcelle, med tilhørende branddør.

Vaskeri i kælderen er udført med alm. celledør (ikke branddør). Nugældende krav foreskriver at vaskeri i etageejendomme skal udføres som selvstændig brandcelle, med tilhørende branddør.



Døre mellem trapperum og kælder/loftarealer er nye eller nyere døre. Dørene er branddøre, medpumpe – tilsluttet et ABDL anlæg (automatisk branddørslukning).

Tiltag:

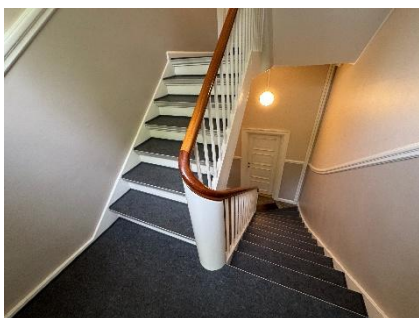
Der monteres dørpumpe på en dør til fyrrummet.

Dør mellem vaskekælder og kælder udskiftes til selvslukkende branddør medpumpe.

Det er bygningsejer der har det overordnede ansvar for drift, kontrol og vedligehold i sine bygninger – herunder at de lever op til de brandmæssige krav.

Udført: ?	Levetid uden udbedring: -	Levetid efter udbedring: -	Frekvens reovering/udskiftning: -
Karakter: 5	Pris på reovering Kr. 3.000 (dørpumpe og 2 døre)	Pris på udskiftning Kr. 20.000 (2 branddøre)	Pris på stillads / lift -

06 HOVEDTRAPPE



Beskrivelse:

Hovedtrapperummet fremstår i pæn og nyrenoveret stand. Vægge og lofter er glatte og malerbehandlet.

Trappen er i træ og trin og repos er belagt med linoleum.
 Gulve i indgangsniveau har den oprindelige terrazzobelægning.

Trapper, vægge og lofter er totalrenoveret i perioden 2001-2003.

Tilstand:

God stand.

Trapperum fremstår generelt pæne og i nyrenoveret stand.

Terrazzobelægning ses med revner i samtlige opgange. Revnerne skyldes nedbrud i armeringsjern, eller bærejern, indstøbt i betonen.

Tiltag:

Igen på nuværende tidspunkt.

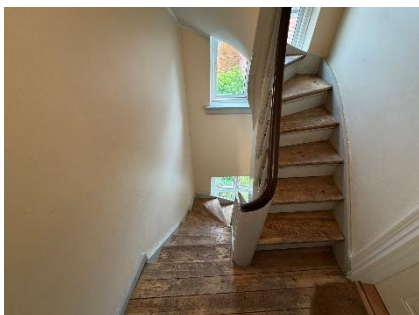
Revner i terrazzobelægningen vurderes på nuværende tidspunkt kun at have kosmetisk betydning. Det er muligt at udbedre revnerne, ved først at hugge det bagvedliggende jern frit, og rustbehandle det.

I tilfælde at gulvbelægningen er udført med armeringsjern, kan det være nødvendigt på sigt, at fjerne hele gulvkonstruktionen, og opbygge den på ny.

Udført: 2001-2003	Levetid uden udbedring: 5-10 år
Karakter: 2	Pris på renovering Kr. 25.000 (udbedre 3 revner)

Levetid efter udbedring: -	Frekvens renovering/udskiftning: -
Pris på udskiftning -	Pris på stillads / lift -

06.1 KØKKENTRAPPE



Beskrivelse:

Køkkentrappen er i træ med lakerede trin, og malede vanger, baluster og håndlise.

Vægge og lofter er glatte og pudset og malerbehandlet.

Tilstand:

Middel stand.

Trapperummet fremstår overordnet i pæn stand, med pæne malede overflader. Selve trappetrinene er lidt slidte. Det er dog primært at kosmetisk karakter.

Tiltag:

Ingen nødvendige på nuværende tidspunkt.

Man kan overveje at afsætte penge til en slibning og lakering af trappetrinene, for at friske trapperummet op på ny.



Udført: ?	Levetid uden udbedring: 5-10 år
Karakter: 3	Pris på renovering Kr. 80.000 (Slibe og lakere alle trin på 3 bagtrapper)

Levetid efter udbedring: Ca. 15-20 år	Frekvens renovering/udskiftning: -
Pris på udskiftning -	Pris på stillads / lift -

06.2 KÆLDERTRAPPER



Beskrivelse:

Køkkentrappen er alle steder udført i træ. Trapperne har lakerede trin, og malede vanger, baluster og håndliste.

Tilstand:

Der er i alt 6 indvendige kældertrapper. 2 trapper er udskiftet til nye i træ, og disse fremstår i god og næsten ny stand.

De sidste 4 trapper er gamle og slidte. Træværk i form af vanger, mod kældervægge og kældergulve er opfugtet. Der måles en fugtprocent på ca. 25%. Der ses begyndende nedbrud/råd i dele af træværket på de gamle trapper.



Tiltag:

Trætrapper i kælderen vil på sigt blive nedbrudt, da trapperne suger fugt fra tilstødende vægge og gulve, i den naturligt fugtbelastede kælder.

Der afsættes beløb i vedligeholdelsesplanen til udskiftning af 4 trapper i fremtiden. Trapper bør udskiftes til nye betontrapper, hvor

Udført:
1925-?

Levetid uden udbedring:
5-10 år

Karakter:
4

Pris på renovering
-

Levetid efter udbedring:
-

Pris på udskiftning
Kr. 150.000 (4 stk. nye betontrapper)

Frekvens renovering/udskiftning:
-

Pris på stillads / lift
-

07 PORTE/GENNEMGANGE



Beskrivelse:

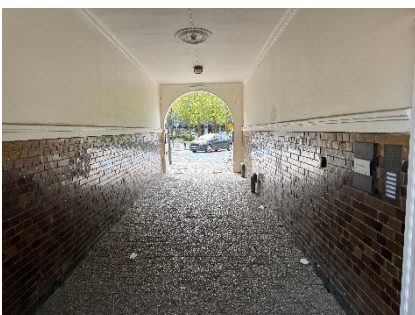
Ejendommen har en enkelt portgennemgang fra gade til gård.

Lofter i gennemgangen er pudsede og malede. Loftet ser ud til at være det oprindelige, og dermed uden isolering, eller med begrænset isoleringslag.

Vægge er pudsede og malede. Der er høje paneler beklædt med fliser/teglskaller.

Gulve er belagt med betonfliser.

Portblad/døre er udført i træ med fyldninger



Tilstand:

God stand.

Overflader i portrummet fremstår i pæn og nyrenoveret stand.

Portdør fremstår i pæn stand, uden tegn på defekter.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag.

Udført:
?

Levetid uden udbedring:
-

Karakter:
1

Pris på renovering
-

Levetid efter udbedring:
-

Pris på udskiftning
-

Frekvens renovering/udskiftning:
-

Pris på stillads / lift
-

08 ETAGEADSKILLELSER



Beskrivelse:

Etageadskillelserne er gulv/loftkonstruktionen imellem de enkelte etager. I jeres ejendom er etageadskillelsen typisk udført som en trækonstruktion mellem de enkelte lejligheder. Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er både udført som beton og som trækonstruktion.

Tilstand:

Under middel.

Etageadskillelsen mellem øverste lejlighed og spidsloftet vurderes generelt at være uisolereet, idet der ikke ses borehuller, hvilket også stemmer med energimærkerapporten fra 2020. Jf. tidligere tilstandsrapport vurderes loftet dog isoleret. Vi antager at dette kan være gjort fra lejlighedssiden i en enkelt lejlighed. Gulvbelægning på spidsloft er flere steder nedbrudt med rådskader fra tidligere vandskader.

Etageadskillelse mellem kælder og stueetage vurderes at være usolereet. Betondæk er nedbrudt/med begyndende nedbrud i form af revner og tætret armeringsjern.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag, men det anbefales at efterisolere etageadskillelserne mod kælder og spidsloftet. Efterisolering af etageadskillelsen mellem beboelse og uopvarmet loftrum giver en lavere varmeregning.

Man bør overveje om gulvbelægningen skal udskiftes på loftet, fx når taget også skiftes. Udskiftning af gulve er ikke medregnet i vedligeholdelsesplanen.

Udført: 1925-?
Levetid uden udbedring: -

Karakter: 4
Pris på efterisolering
Kr. 100.000 (isolere kælderloft og spidsloft)

Levetid efter udbedring: -

Pris på udskiftning
Kr. 200.000 (udskifte gulve på loft)

Frekvens renovering/udskiftning: -

Pris på stillads / lift -

09 TOILET OG BAD



Beskrivelse:

I de besigtigede lejligheder fremstår badeværelser nyrenoveret. Installationerne på badeværelserne vedligeholdes af beboerne. Installationerne på badeværelserne er udført forskelligt i de besigtigede lejligheder.

Anbefalinger:

Toiletrum og badeværelse kræver løbende vedligeholdelse. Man bør have fokus på om fuger er tætte, om fliser er hule/løse, om installationer så som wc'er, håndvaske, brusere, gulvafløb og lignende fungerer, og der ikke er tæring på rør. Det anbefales at baderum har mekanisk udsug, eller som minimum kan udluftes via vindue i rummet.

Tiltag:

Hvis ikke der foreligger en beslutning fra forenings side om hvilke materialer der skal anvendes, når der foretages deludskiftninger ifm. private renovering af badeværelserne, bør dette udføres i samarbejde med byggeteknisk rådgiver eller VVS-installatør.

En standardbeskrivelse for materialevalg ifm. udskiftning af rørinstallationerne mv., sikrer jer en ensartet løsning i ejendommen, og så jeres fælles installationer ikke lider overlast pga. forkerte løsninger i de enkelte lejligheder.

Udført: -
Levetid uden udbedring: -

Karakter: -
Pris på renovering -

Levetid efter udbedring: -

Pris på udskiftning -

Frekvens renovering/udskiftning: -

Pris på stillads / lift -

10 KØKKEN


Beskrivelse:

Installationerne til køkkener vedligeholdes af beboerne. Installationerne i de besigtigede køkkenerne består generelt af nye basisinstallationer for vand og afløb.

Tiltag:

Hvis ikke der foreligger en beslutning fra forenings side om hvilke materialer der skal anvendes, når der foretages deludskiftninger ifm. private renovering af badeværelserne, bør dette udføres i samarbejde med byggeteknisk rådgiver eller VVS-installatør.

En standardbeskrivelse for materialevalg ifm. udskiftning af rørinstallationerne mv., sikrer jer en ensartet løsning i ejendommen, og så jeres fælles installationer ikke lider overlast pga. forkerte løsninger i de enkelte lejligheder.



Udført: Levetid uden udbedring:

-

-

Levetid efter udbedring:

-

Frekvens renovering/udskiftning:

-

Karakter: Pris på renovering

-

-

Pris på udskiftning

-

Pris på stillads / lift

-

11 VARMEANLÆG


Beskrivelse:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme via en nyetableret fjernvarmeunit af mærke og model Gemina Termix Compactstation, installeret i 2024, og konstrueret som et indirekte fjernvarmeanlæg. Anlægget er placeret i varmecentralen i kælderen og udgør bygningens centrale enhed for varmeforsyning og varmt brugsvand.

Radiatorersystemet er udført som 2-strengsanlæg med fordelingsledninger i kælder og fremførte stigstrenge via lejlighederne. Radiatoranlægget formodes installeret i 1995, jf. byggesagsarkiv.

I oplyser at i har fast serviceaftale med et VVS-firma på jeres varmecentral.

Tilstand:

Varmecentralen er ny og i god stand.

Varmerør er ses i kælder af være velisoleret.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag på nuværende tidspunkt.



Udført: Levetid uden udbedring:

1995-2024

-

Levetid efter udbedring:

-

Frekvens service/udskiftning:

1 gang årligt (service varmecentralen)

Karakter: Pris på serviceaftale
1 Kr. 5.000 pr. gang/år

Pris på udskiftning

-

Pris på stillads / lift

-

12 AFLØBSINSTALLATIONER


Beskrivelse:

Afløbsinstallationerne består af alle afløbsrør i badeværelser, toiletrum, køkkener, afløbsskåle og faldstammer. Afløbsinstallationerne fører spildevand (wc, bad, køkkenvask mv.) fra de enkelte lejligheder, til kloakken i jorden.

Tilstand:

Tilstanden er generelt dårlig.

Faldstammer ses både som originale støbejernsfaldstammer og nye (sorte) støbejernsfaldstammer. Der ses også et mindre omfang af grå plastikfløb, og enkelte røde støbejernsfaldstammer.

I flere tilfælde ses både nye sorte og gamle faldstammer med nedbrud i form af rust/tæring på udvendig side af rørene.

I loftetagen er der kondens på rørene, da rørene er uisoleret.

Alderen på de udskiftede sorte faldstammer kendes ikke, men kan meget vel være fra 1995, hvor der jf. byggesagsarkivet er lavet ændringer på øvrige VVS-installationer.

Tiltag:

Størstedelen af jeres faldstammer ses med nedbrud, og det anbefales at udskifte faldstammerne i nærmeste fremtid. På den måde sikres det at der ikke sker brud, med vandskader til følge.

En udskiftning bør kombineres med en samtidig udskiftning af vandinstallationerne, da de i mange tilfælde er ført side om side med faldstammerne.

I nogen tilfælde kan man nøjes med at istandsætte de eksisterende faldstammer ved at etablere en indvendig coating i faldstammen. Dog skal de nuværende faldstammer undersøges nærmere, lejlighed for lejlighed, for en nærmere vurdering af om en coating er mulig. Er faldstammerne meget slidte, kan de ikke coates.

Det anbefales at foreningen sikrer at udskiftning af faldstammeinstallationer udføres i ens materiale, med fokus på lang holdbarhed. Fx ved at benytte støbejern. Dette vil give jer og kommende håndværkere et bedre overblik over hvornår og hvordan faldstammerne skal skiftes, samt en samlet lang levetid på hele installationen.



Udført: 1925-?	Levetid uden udbedring: 0-3 år
Karakter: 4	Pris på renovering -

Levetid efter udbedring:
Min. 50 år

Pris på udskiftning
Kr. 900.000 (køkken og badeværelse)

Frekvens renovering/udskiftning:

-

Pris på stillads / lift

-

13 KLOAK


Beskrivelse:

I oplyser at i ikke har serviceaftaler på jeres kloakker, eller er bekendt med dræningssystemerne i kælderen.

I oplyser at i tidligere har haft problemer med vand i kælderen ifm. skybrud, men at vandet kom ind via gulve og vægge. I oplyser dog samtidigt at der er etableret højvandslukke i 2020.

Tilstand:

Kloakkernes præcise tilstande kan ikke besigtiges uden en TV-inspektion.

Jf. byggesagsarkivet fremgår det at der er lavet kloakarbejder i 1995, men hvilke arbejder der præcist er lavet beskrives ikke.

Der ses i gården både nye og gamle kloakbrønde. Nye brønde er udført i plastik, og gamle brønde i beton. Alle riste og dæksler er udskiftet til jern, og af nyere dato.

I kælder under 9A ses en pumpebrønd installeret. Det er uvist om denne er i funktion og virker. Der ses ikke alarmer tilsluttet brønden.

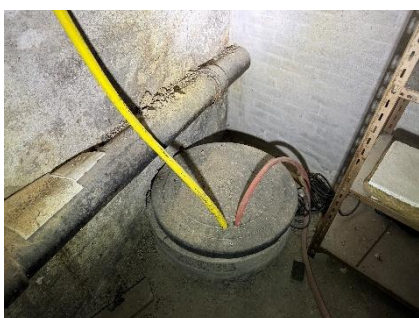
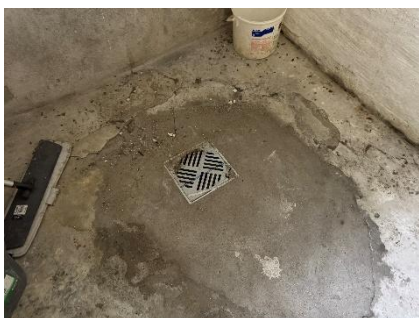
Problemer med vand i kælderen ved skybrud kan skyldes defekter på jeres kloakker.

Tiltag:

Det anbefales at få foretaget en TV-inspektion af kloakkerne, for at få et indblik i deres tilstand, og dermed et samlet overblik over hele jeres ejendoms samlede stand.

Der afsættes et beløb til udskiftning af kloakkerne. Beløbet medtages dog først i vedligeholdelsesplanen, når der er foretaget TV-inspektion, og den præcise tilstand kendes.

Det anbefales at i opretter en serviceaftale med et kloakfirma, for at sikre at pumpebrønde mv. årligt kontrolleres, og fungerer efter hensigten. Eftersyn af kloakkerne bør igangsættes straks.



Udført: 1925-?
Levetid uden udbedring: Kræver TV inspektion
Karakter: ?
Pris på diverse: Kr. 15.000 (TV inspektion)
 Kr. 6.000 pr. år (service)

Levetid efter udbedring: -
Pris på udskiftning: Kr. 600.000 (ny kloakering)

Frekvens renovering/udskiftning: 1. gang årligt (service)
Pris på stillads / lift: -

13.1 OMFANGSDRÆN OG FUGTSIKRING



Beskrivelse:

I oplyser at der ikke er omfangsdræn på jeres ejendom.

Et omfangsdræn er en kloakledning der placeres i jorden, oftest hele vejen rundt om ejendommen. Drænet sørger for at bortlede det regnvand der søger ned i jorden, og opfugter kældervæggene.

Sammen med omfangsdrænet etableres en varmeisolerende og fugtafvisende isoleringsplade langs hele kældervæggen. Løsningen giver en varmere kælder, og beskytter samtidigt kældervæggene mod opfugtning.

Det bør overvejes at fugtsikre kældervæggene med omfangsdræn i fremtiden. Omfangsdræn bør dog kun etableres hvis jordbundsforholdene tillader det (vandspejl/grundvand).

Vil man fremtids sikre bygningen på bedst mulig vis, bør man samtidigt med etablering af omfangsdræn, også indskære en fugtspærreplade i kældervæggene. Dette anbefales pga. højt fugtniveau i jeres kældervægge, som i nogen tilfælde vandrer helt op til loftetagen mod stuelejlighederne.

Omfangsdræn og fugtspærreplader er en fremtidssikring af ejendommen imod de tiltagende mængder af regn og nedbør, som kan give høj fugtighed i kældervæggene.



Udført: - **Levetid uden udbedring:** -

Karakter: - **Pris på fugtspærreplader**
Kr. 550.000

Levetid efter udbedring: -

Pris på omfangsdræn
Kr. 1.650.000

Frekvens renovering/udskiftning: -

Pris på stillads / lift
-

14 VANDINSTALLATION



Beskrivelse:

Brugsvandsanlægget er udført i galvaniserede rør og er fremført fra fordelingsledninger i kælder og fremførte stigstreng på bagtrappen. I lejligheder ses rør i pex. Brugsvandsanlægget er jf. byggesagsarkivet udskiftet i 1995.

Det oplyses ved gennemgangen, at der tidligere er sket rørbrud – bl.a. i kælderen.

Tilstand:

Tilstanden vurderes under middel.

Galvaniserede stålrør har desværre vist sig ikke at være et brugbart materiale i dag. Installationer i galvaniserede stålrør er med tidens brugsvand mere sårbart over for tæring og kalktilsætninger, hvorved rørene tærer op. Levetiden på galvaniserede rør er svær at fastlægge.

Hvor jeres rørinstallationer er synlige i kælderen, ses installationer som er tæret, med stor risiko for pludselig rørbrud. Flere rørstræk er uisolerede.

Tiltag:

Tærede installationer udskiftes straks.

Det anbefales at henlægge midler til udskiftning af brugsvandsanlæg indenfor en kortere årrække. Det vil være økonomisk fordelagtigt at udskifte vandinstallationer og faldstammer i samme omgang. Nye brugsvandsrør udføres i dag i rustfrie stålrør eller alu-pexrør. Der er afsat et beløb som også dækker over nedtagning og genopbygning af diverse rørkasser mv., hvor i brugsvandsrør er udført i.

Udført: 1995 **Levetid uden udbedring:** 0-3 år

Karakter: 4 **Pris på renovering**
Kr. 5.000 (to rør med tæring)

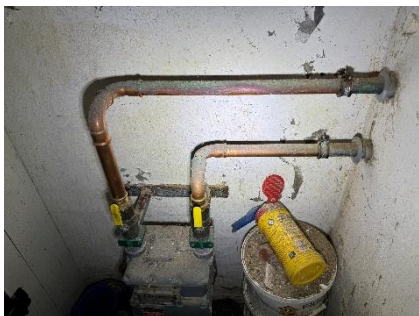
Levetid efter udbedring: Min. 40 år (nye rustfri rør)

Pris på udskiftning Kr. 1.000.000 (nye rør inkl. reetablering)

Frekvens service: -

Pris på stillads / lift
-

15 GASINSTALLATION



Beskrivelse:

Der er indlagt gas i ejendommen. Gas bruges udelukkende til komfur i køkkener.

Tilstand:

Gasrør i kælderens ses generelt udskiftet og i god stand.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag på nuværende tidspunkt.

Nedlægning af gasinstallationerne vil spare jer for gebyrer til gasselskabet, idet man i stedet vil overgå til EL, som i allerede betaler for i dag.

Udført: ?	Levetid uden udbedring: -	Levetid efter udbedring: -	Frekvens renovering/udskiftning: -
Karakter: 1	Pris på renovering -	Pris på udskiftning -	Pris på stillads / lift -

16 VENTILATION



Beskrivelse:

Ejendommen har naturlig ventilation fra boligerne, via aftrækskanaler og skorstene, placeret i køkkenerne og badeværelser.

I lejligheder er der nogen steder suppleret med en mekanisk ventilator i badeværelserne.

Tilstand:

Ventilationskanaler på loftet er ikke brandtæt, idet der bl.a. andet ses utætheder og huller i kanalen, hvilket betyder at en brand fra en lejlighed kan brede sig tagkonstruktionen.

Tiltag:

Ventilationskanaler skal tættes, så brandspredning forhindres.

Bedste løsning er dog at brandsikre ved at ændre kanalerne til nye spirorør, med brandisolering omkring. Dette arbejde kan evt. udføres ifm. en udskiftning af tagbelægningen.

Det anbefales at aftrækskanaler renses ca. hvert 10 år, for optimale ventilationsforhold.

Rensning af kanalerne udføres fra de enkelte lejligheder, hvilket betyder at evt. emhætter og ventilatorer skal frakobles og tages ned, inden rensning.

Udført: ?	Levetid uden udbedring: 0 år	Levetid efter udbedring: -	Frekvens renovering/udskiftning: Hvert 10. år (rensning af kanaler)
Karakter: 5	Pris på renovering Kr. 5.000 (lukning af huller) Kr. 20.000 (rensning)	Pris på udskiftning Kr. 50.000 (brandisolering af 3 ventilationskanaler)	Pris på stillads / lift -

17 EL/SVAGSTRØM



Beskrivelse:

I kælder og på lofter ses gamle EL komponenter (kontakter) og stofledninger. På bagtrappe og hovedtrappe er alle installationer udskiftet til nyt.

Tilstand:

Tilstanden er under middel.

Der ses mange ulovlige installationer på fællesarealerne i kælderen på loftet.

Tiltag:

Der afsættes et beløb til en generel eftergang af jeres EL installationer i kælder og loftarealer, mhp. fjernelse ubrugte installationer, og lovliggørelse.

Der afsættes beløb til årligt EL eftersyn af fællesinstallationerne



Udført: ?
Levetid uden udbedring: 0 år

Karakter: 5
Pris på eftersyn: Kr. 2.500 (EL eftersyn)

Levetid efter udbedring: -

Pris på udskiftning: Kr. 30.000 (afsat til eftergang og lovliggørelse)

Frekvens renovering/udskiftning: 1 gang årligt (eftersyn)

Pris på stillads / lift: -

18 PRIVATE FRIAREALER



Beskrivelse:

Ejendommen har fælles gård, med beplantning i form af græsarealer, træer og buske. Der er etableret fast belægning i form af fliser i en mindre del af gården langs bygningen. Der er et nyere skur i gården.

Tilstand:

Fremstår i pæn stand.

Tiltag:

Ingen nødvendige tiltag på nuværende tidspunkt.

Udført: ?
Levetid uden udbedring: -

Karakter: 1
Pris på renovering: -

Levetid efter udbedring: -

Pris på udskiftning: -

Frekvens renovering/udskiftning: -

Pris på stillads / lift: -

19 BYGGEPLADSUDGIFTER TIL STILLADS

**Beskrivelse:**

Stillads kan opføres med eller uden afdækning, og som fast stillads eller rullestillads, alt efter arbejdets omfang.

Beløb til stillads fremgår under de enkelte renoveringspunkter i rapporten, og i vedligeholdelsesplanen.



20 BYGGEPLADS, ØVRIGE UDGIFTER

**Beskrivelse:**

Der skal påregnes udgifter til opsætning af skurvogne, materiale- og affaldscontainer, samt drift af byggepladsen ifm. de fleste former for byggearbejder.

Beløb til byggepladsudgifter fremgår separat i vedligeholdelsesplanen, under de aktuelle punkter



BYGGESAGSOMKOSTNINGER

Alle priser i tilstandsrapporten er anslåede udgifter til håndværkerydelser og materialer og er angivet ekskl. moms.

Når I skal igangsætte en større byggesag, bør I også medregne andre udgifter som myndighedsbehandling (byggetilladelser), forsikringer, miljøscreeninger og finansiering. Disse udgifter udgør som regel 10-15 % af entreprisesummen.

DET VIDERE FORLØB

Tilstandsrapporten og vedligeholdelsesplanen hjælper jer med at få et overblik over, hvad det vil koste at drive jeres forening de næste 10 år.

Allerede nu kan det være en god idé at overveje, om de månedlige ejerudgifter skal justeres, så foreningen står bedre rustet til fremtidige renoveringer.

I rapporten er der angivet både store og små renoveringsarbejder. Mindre arbejder kan ofte igangsættes uden generalforsamlingens godkendelse, hvis jeres vedtægter giver mulighed for det.

Større renoveringsarbejder kræver derimod, at projektet bliver godkendt på en generalforsamling, før det kan sættes i gang. Vi hjælper jer gerne med at udarbejde et endeligt budget, der inkluderer alle byggesagsomkostninger. Vi kan også deltage på generalforsamlingen for at svare på tekniske spørgsmål om det planlagte arbejde.

BYGGETEKNISK RÅDGIVNING

Ved større byggeprojekter anbefales det at samarbejde med en byggerådgiver, der kan sikre, at projektet forløber trygt og professionelt fra start til slut.

Hos Daniel Friis Byggerådgivning arbejder vi udelukkende for andels- og ejerforeninger og har valgt at fokusere på små foreninger med 2-3 opgange. Vi arbejder ikke med store boligforeninger, så vi kan prioritere alle projekter lige højt.

Vores mål er at gøre byggeprocessen nem og tryk for både bestyrelse og beboere, samtidig med at vi minimerer det arbejde, bestyrelsen skal stå for.

I et typisk projekt står vi bl.a. for:

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov
- Udarbejdelse af byggebudget (beslutningsgrundlag til generalforsamling)
- Ansøge om byggetilladelse (myndighedsbehandling)
- Udarbejdelse af udbudsmateriale (tegninger, beskrivelser mv.)
- Indhentning af tilbud fra håndværkere/entreprenører
- Vurdering af tilbud
- Entrepriskontrakt
- Afholdelse af byggemøder
- Byggestyring og koordinering af håndværkere/entreprenører
- Tilsyn med arbejdets udførelse

- Byggeregnskab, attestering af fakturaer etc.
- Afslutning og mangelgennemgang

GRATIS RÅDGIVNING

Små byggesager kræver ikke altid en byggeteknisk rådgiver. Skal et enkelt vindue skiftes, eller er der en utæthed på et vandrør, kan I ofte kontakte håndværkerne direkte.

Hvis I er i tvivl om, hvilken type håndværker I skal bruge – f.eks. en VVS'er, murer eller tømrer – er I altid velkomne til at kontakte os for råd og anbefalinger.

10-ÅRIG VEDLIGEHOUDSEPLAN

Den 10-årige vedligeholdelsesplan er vedlagt og indeholder overslagspriser fra tilstandsrapporten for samtlige foreslåede arbejder. Planen er dog udarbejdet uden at tage højde for jeres forenings økonomi.

Derfor kan det give mening for nogle foreninger at fremskynde visse renoveringer, mens andre måske vælger at udskyde dem. Vi anbefaler, at bestyrelsen, ejendomsadministratoren og den byggeteknisk rådgiver arbejder tæt sammen om at prioritere, hvilke arbejder der skal udføres først, og hvilke der kan vente.

Vedligeholdelsesplanen kan fungere som en løbende rettesnor for jeres vedligeholdelsesarbejder. For at holde planen opdateret anbefales det, at den revideres cirka hvert 5. år, så priser og tidsplaner altid afspejler aktuelle forhold.

