

AB Woltershus
AB Woltershus
Woltersgade 1-3/ Holmbladsgade 50-52 & Lybækgade 2-4 1 mfl., 2300 København S

DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN



DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
7030 2020
info@deas.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	3
Data for drift- og vedligeholdelsesplan	4
Ejendomsoplysninger	4
Ejendomsbeskrivelse	4
Formål	6
Grundlag og forudsætninger	6
Det videre arbejde	7
1. Tagværk	8
2. Kælder/fundering	14
3. Facader/sokkel	16
4. Vinduer	20
5. Udvendige døre	23
6. Trapper	25
11. Varmeanlæg	28
12. Afløb	30
14. Vandinstallation	32
16. Ventilation	33
19. Private friarealer	35
Budget	36

LÆSEVEJLEDNING

Drift- og vedligeholdelsesplanen anviser og prioriterer vedligeholdelsesopgaver og skader på din bygning.

Planen er en aktuel skadesoversigt for bygningen med forslag til udbedring og løbende vedligehold, og skal ikke ses som en komplet bygningsregistrering.

Vi anbefaler at gennemføre udbedring og vedligehold med øje for energibesparelser - for eksempel via energimærkning af bygningen.

Denne plan dækker over en 10-årig periode og følger 20-punktlisten.

Tilstand

Hver bygningsdel eller installations aktuelle tilstand angives i seks kategorier:

 Ingen bemærkning

 Dårlig


 Mindre god


 Normal

 God

 Meget god

Tegnforklaring

 Placering af den registrerede bygningsdel eller installation samt beskrivelse af eventuelle skader

 Præcisering af en skades placering

Priser

Priserne i planen er med udgangspunkt i år 2021, og reguleres i budgettet årligt med 3 %.

Alle priser er inkl. moms - budgetpriser indeholder ikke rådgiverhonorar.

Genopretning

Når skaden er sket – eller er overhængende – skal der ske en genopretning.

Eksempel: Hvis et vindue er punkteret, skal det udskiftes, eller hvis der er hul i taget, skal det repareres.

Løbende drift og vedligehold

Opgaver der bør gennemføres regelmæssigt, så nye skader undgås eller for at optimere brugen af bygningen.

Eksempel: Årlig rensning af tagbrønde og tagrender, for at undgå skader ved sokkel eller i tagkonstruktion.

DATA FOR DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSPLAN

Sag	AB Woltershus	Udførende firma	DEAS A/S
Sted	AB Woltershus	Rådgiver	Rijad Ahmetspahic
Adresse	Woltersgade 1-3/ Holmbladsgade 50-52 & Lybækgade 2-4 1 mfl., 2300 København S	Telefon	7030 2020
Kunde	AB Woltershus / Bestyrelsen for foreningen	E-mail	info@deas.dk
Dato for besigtigelse	13-09-2021	Godkendt af	Rijad Ahmetspahic
Dato for rapport	09-11-2021		

EJENDOMSOPLYSNINGER

Matr. Nr 17Y

Opført år	1898	Bebygget areal	753,0 m ²
EM gyldighedsperiode	28-01-2021 til 28-01-2031		

EJENDOMSBESKRIVELSE

Beskrivelse af ejendommens opbygning

Ejendommen er centralt beliggende på Amager og opført i 5 etager hvoraf gadeplan er med erhverv/butikker.

Facader fremstår med blankt murværk og delvist pudsede underfacader både mod gade- og gårdside. Gårdsiden fremstår dog malet.

Taget er et "Københavnertag" siderne er beklædt med skifereternit med underliggende undertag i banevarer. og med tagpap på toppen.

Foreningen består af 48 lejligheder fra 1. til 4. sal med Butikker i stue/gadeplan. Ejendommen har kælder under terræn, som hovedsageligt bliver brugt til pulter, vaske- og opbevaringsrum, cykelkælder og føringsveje for vand-, varme- og ventilationsinstallationer.

De 2 varmecentraler er ligeledes placeret i kælderen, ejendommens varmforsyning er fjernvarme.

Loft består af et mix af beboerrum, fælles og teknikrum.



Seneste aktiviteter

Bestyrelsen i andelsforeningen har igangsat flere vedligeholdelsesarbejder og konstruktive undersøgelser såsom undersøgelse for asbest mm.

Yderligere er der indhentet tilbud på kommende mulige projekter.

Projekter på tegnebrættet:

År 2022-2023:

- Altanprojekt på gårdsiden

År 2022-2023:

- Renovering af hovedtrappe opgange

År 2021-2022:

- Renovering af fællesvaskeriet "det store" - nye maskiner mm.

Vedligeholdelsesopgaver der er udført i perioden:

Gården:

- Udskiftning af mursten "værste skader" delvist om fugning af underfacaden
- Mindre vedligeholdelsesopgaver som udskiftning af pumper mv.

Ejendommens generelle tilstand

Ejendommens generelle tilstand vurderes til at være i normal stand. Det anbefales dog, at der inden for en kortere årrække udføres renovering og vedligehold af ejendommens facade/murværk, beton gesimsbånd ved bitrappetårne, revner i sålbænke, vinduer, samt alge/mos bekæmpelse af tagflader.

Beskrivelse af fællesarealer

Ejendommens fællesareal på gårdsiden består af belægning med betonfliser, græs og betontrapper mm.

Overflader fremstår generelt i normal stand.

FORMÅL

Formålet med nærværende bygningsgennemgang og redegørelse er at bedømme ejendommens vedligeholdelsesstand; herunder at vurdere og opstille en plan for de kommende vedligeholdelsesudgifter over en 10-årig periode.

Vedligeholdelsesplanen kan bruges som planlægningsværktøj i forbindelse med ansøgninger om eventuelle tilskudsmidler.

Vedligeholdelsesplanen bør som minimum opdateres **hvert 3. år**. Herved kan der indarbejdes eventuelle nye eller ændrede ønsker til ejendommen samtidig med, at det vurderes, om der er planlagte arbejder, der som følge af ændrede forudsætninger skal udføres tidligere eller senere end oprindeligt fastsat.

GRUNDLAG OG FORUDSÆTNINGER

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på baggrund af registreringer af DEAS A/S

Ejendommene har været besigtiget udvendig med tilhørende udenoms arealer og fællesarealer.

Bedømmelsen af den bygningsmæssige tilstand inklusive installationer er baseret på en visuel bedømmelse foretaget fra terrænniveau.

I forbindelse med den bygningsmæssige gennemgang er der ikke foretaget undersøgelser, som kræver indgreb i bygningen og dens konstruktioner og installationer som f.eks. boringer, nedbrydning af konstruktioner eller lignende.

El-installationer er kun visuelt bedømt af DEAS A/S for umiddelbare forekommende fejl, og anbefales følgende gennemgået og bedømt af en autoriseret el-installatør, for at skabe overblik over elinstallationernes fuldstændige tilstand.

DEAS A/S har intet ansvar for forhold som ikke kan iagttages og vurderes på ovenstående grundlag.

DEAS A/S påtager sig intet ansvar overfor tredjemand i forbindelse med rådgivningen.

Rådgivningen ydes i overensstemmelse med ABR 18, idet DEAS A/S samlede ansvar er begrænset til tre gange honoraret for bygningseftersynet af nærværende ejendom.

Vurderingen af vedligeholdelsesudgifterne er foretaget på baggrund af ovennævnte bygningssyn samt erfaringer fra tilsvarende ejendomme.

Alle priser er vejledende overslagspriser, idet endelig fastsættelse af omkostningerne for de større arbejder vil kræve et nærmere projekt med indhentning af tilbud, ligesom prisen vil afhænge af den ønskede kvalitet og niveau for færdiggørelse af arbejder.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

BBR-rapport - Matrikel nr 17Y, Sundbyøster, København
Energimærkningsrapporten. Gyldig fra 28.01.2031

DET VIDERE ARBEJDE

Når I har modtaget rapporten med tilhørende vedligeholdelsesplan, skal der tages beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

DEAS A/S har stor erfaring i renovering og vedligeholdelse af ejendomme og bistår gerne foreningen som rådgiver i forbindelse med gennemførelsen af påtænkte renoveringsarbejder eller som daglig sparringspartner som driftsleder. Ydelser kan bestå af:

Byggeteknisk rådgivning:

1. Deltagelse ved budgetmøder
2. Fastlæggelse af foreningens ønsker og istandsættelsesarbejder
3. Deltagelse ved generalforsamling med teknisk information og beslutningsforslag
4. Ansøgninger og forhandlinger med myndigheder.
5. Udarbejdelse af udbudsmateriale.
6. Indhentning af tilbud fra håndværkere samt vurdering af indkomne tilbud.
7. Forhandling med håndværkere og budgetindstilling til bestyrelsen.
8. Kontrahering med håndværker og igangsætning af entreprise.
9. Tilsyn, afholdelse og referering af byggemøder under arbejdets udførelse.
10. Attestering af fakturaer vedr. entreprisen
11. Afholdelse af afleveringsforretning inkl. udarbejdelse af afleveringsprotokol.
12. 1 års garantigennemgang af entreprisarbejdet.
13. 5 års garantigennemgang af entreprisarbejdet.

Driftsledelse:

1. Løbende tilsyn med ejendommen
2. Løbende teknisk dialog og korrespondance med bestyrelse og beboere
3. Indhentning af tilbud og rekvirering af håndværkere samt kontrol af udført arbejde.
4. Kontrol og styring af serviceaftaler.
5. Kontrol og styring af viceværtaftale.
6. Teknisk assistance ved forsikringskader.
7. Årlig bygningsgennemgang.
8. Udarbejdelse af årligt driftsbudget.
9. Tilpasning af driftsbudget ud fra vedligeholdelsesplan
10. Orientering til bestyrelse og beboere ved deltagelse i bestyrelsesmøder og generalforsamling.

Byggeteknisk rådgivning kan tilbydes som fastprishonorar, efter medgået tid eller som et honorar der svarer til et aftalt % af den samlede håndværker udgifter.

Udlægsudgifter til kørsel, tryk af tegninger mv. vil normalt være indeholdt i aftalen.

1. TAGVÆRK



Nuværende tilstand

<p>◇ Tag, Tagdele</p>	<p>Tag, brandkarme, gesims, inddækninger mm.</p> <p>Der forefindes på bitrappe tårnene beton afsatser som fremstår beskadigede/med revner og man kan med fordel beklæde disse med zink afdækninger med god drypkant for afledning af vand. Det er tydeligt på underliggende murværk at der bør ske udbedring.</p> <p>Inddækninger mellem tagflader og gavle samt gennemføringer for faldstammer og udluftninger er udført i zink og vurderet intakte og i orden dog bør fuger efterses årligt.</p> <p>Foreningen bør få et tilbud på at få lavet faldsikring så div. tilsyn og udbedringer kan ske på sikker vis.</p> <p>Tagrender er i zink og var ikke mulige at besigtige men er efter foreningens udsagn ikke utætte. Nedløb er også generelt udført i zink og derfor også i normal stand</p> <p>Eksisterende betonafsatser fremstår med revner mv. og det omkringliggende murværk er beskadiget i forbindelse med vandindtrængen</p>	<p>Forventet levetid: 0-5 år</p>	<p>1.1.1</p>
<p>◇ Tagbelægning, Københavner tag</p>	<p>Taget er delvist belagt med skifereternit og tagpap på toppen.</p> <p>Tagets generelle tilstand må betegnes som normal. I forhold til alder formodes der dog at komme reparationer i perioden</p> <p>Der er 2 mindre områder der er kraftigt angrebet af mos og alger, som holder på fugten og dermed er medvirkende til nedbrydning af tagstenenes overflader.</p> <p>Det anbefales at tagflader løbende behandles med algedræbende middel, således tagets levetid forlænges.</p> <p>Efter afrensning må man forvente at der afsluttes med en behandling eller nyt pap.</p> <p>Foreningen rådes til at få sat i system evt. med en serviceaftale om et tagcheck minimum 1 gang årligt.</p> <p>Taget er i normal-mindre god stand men man kunne med fordel allerede nu få udført en forundersøgelse som rettidig omhu</p>	<p>Forventet levetid: 0-5 år</p>	<p>1.1.2</p>
<p>◇ Tagkonstruktionen</p>	<p>Tagkonstruktion er opført som københavner tag.</p> <p>Tagkonstruktion er opbygget som københavner tag med fuldt udnytteligt tag rum, undertag delvist udført af armeret banevare.</p> <p>Der ses ingen tegn på nedbrydning af undertagsdugen.</p> <p>Synlige undertagsbrædder fremstår blakket.</p> <p>Bestyrelsen har haft fagfolk på besigtigelse og tilbagemeldingen var at der ikke var tale om fugtskade, vandindtrængen eller lignende.</p> <p>Det må formodes at være en form for saltudtræk som er "født" med brædderne.</p> <p>Tidligere brandimprægnerede man med saltholdig imprægnering og det er formodentligt dette der løbende giver dette synlige udtræk.</p> <p>Loft mod lejligheder er beskrevet som u isoleret i energimærkningsrapporten med nævnte forbedringsforslag.</p>	<p>Forventet levetid: Mere end 20 år</p>	
<p>◇ Tagrender og nedløb</p>	<p>Ejendommen er forsynet med tagrender og nedløbsrør af zink-materiale</p>		

- ◇ Tagrender og nedløb blev besigtiget fra vinduer, tag, gade og gårdplan men er i forhold til alder og materiale i normal vedligeholdelsesstand. Der kan dog komme ad-hoc reparationer.

Forventet levetid: Mere end 20 år

1.1 GENOPRETNINGER

1.1.1. Beklæde betonafsatser på bitrappelårne med zink eller lignende

Omkostning år 2022:
51.500 kr. én gang

- ◇ Tag, Tagdele

1.1.2. Forundersøgelse af eksisterende tag

Omkostning år 2023:
33.200 kr. én gang

- ◇ Tagbelægning, Københavner tag

1.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

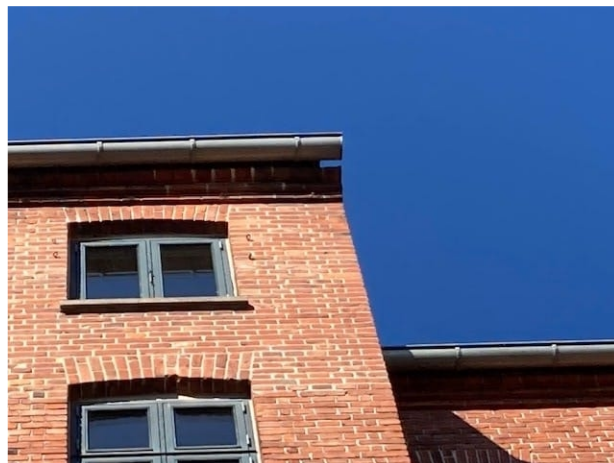
1.2.1. Forebyggende algebehandling af tagflader

Omkostning fra 2021:
7.500 kr. hvert 2. år

- ◇ Tagbelægning, Københavner tag Forebyggende algebehandling af tagflader og fjernelse af uønskede mosbegroninger.



Bitrappelårn med opfugtet område bla. pga. der ingen drypkant er på betonafsatsen



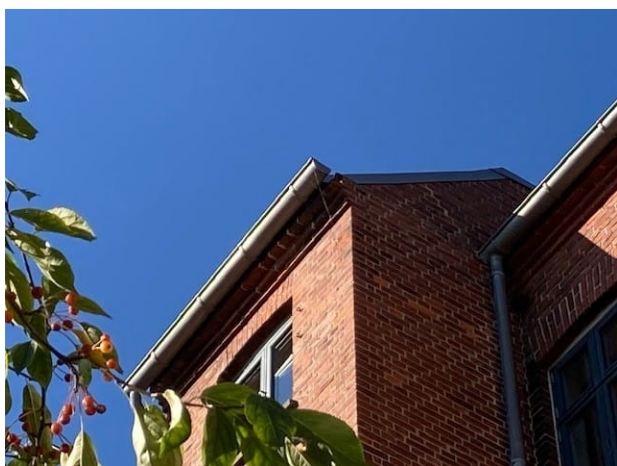
Hul ved tagfod-betonafsats på bitrappelårn



Brandkarme i normal stand.



Beton afsats fremstår ru og afviser derfor ikke vand, sne mv. derfor kommer der følgeskader. Hul ved zink kan give vandindtrængen.



Hul ved tagrende-tagfod



Taget ser som helhed ud til at være i normal tilstand



Billede af tag - enkelte mospletter



Skifer ser generelt ud til at være i normal tilstand



Mos/alge angreb i et lokalt område omkring antenne



Undertag i banevare, eksisterende spær påforet med nyt spær træ for opretning



Billede af de synlige hvide saltudtræk og de forskellige løsninger



Eksempel på saltudtræk



Endnu et eksempel på saltudtræk



Billede af eksempel på tagrendernes stand



Nedløb fremstår generelt i normal stand



Endnu et eksempel på nedløbs stand

2. KÆLDER/FUNDERING



Nuværende tilstand

◇ Kældre generelt	Kælderydervægge er grundmuret og opført i teglsten. Vægge fremstår generelt med pudset overflade og maling. Generelt fremstår alle kældervægge med præg af opstigende grundfugt. Man bør få lavet en forundersøgelse med en plan for udbedring og bedre ventilation.	Forventet levetid: 0 år
	Skaderne er jævnt fordelt på kældervæggene. Skaderne er i større omfang. Men det fjerner ikke fugten. Så skal der laves et projekt og det vil blive en udgiftstung omgang	2.1.1
	Forundersøgelse på bedre ventilationsforhold mm. i kældre	
	Kælderrum fremstår i mindre god til dårlig stand. Foreningen vil gerne have forbedret ventilationen mv.	2.1.2

2.1 GENOPRETNINGER

2.1.1. Ad hoc reparationer på udvalgte kældervægge mm.

Omkostning år 2023:
42.400 kr. én gang

- ◇ Kældre generelt Fjerne løst og ødelagt puds til fast grund. Vande og viderebehandle med egnet produkt

2.1.2. Man kan med fordel få igangsat en undersøgelse for at få forslag til bedre ventilation i kældre.

Omkostning år 2023:
19.900 kr. én gang

- ◇ Kældre generelt

2.1.3. Eksisterende vaskerum renoveres med nye maskine mv.

Omkostning år 2023:
212.200 kr. én gang

- ◇ Kældre generelt Total renovering



Storskralderum - vægges stand er dårlig



Vægges stand i fyrrum



Væg i bitrappe nedgang til kælder



Endnu et eksempel på vægges stand i fyrrum

3. FACADER/SOKKEL



Nuværende tilstand

<p>◆ Facader i tegl delvist med indfarvet puds</p>	<p>Facader er udført i teglsten som blankt murværk og underfacader fremstår delvist med indfarvet puds.</p>	<p>Forventet levetid: 0 år</p>
	<p>Murværk på facader, gavle, bitrappelårne mv. fremstår i meget varierende vedligeholdelsestilstand, men må generelt betegnes som normal til mindre god.</p>	
	<p>Større arealer på overfacaderne fremstår med nedbrudte og smuldrende mørtelfuger. Mursten med nedbrudt emalje og nedbrydningsprocessen må forventes at være accelererende.</p>	
	<p>Underfacaderne mod gaden fremstår mange steder med fugtskadede puds.</p>	
	<p>Betonsålbænkene fremstår mange steder med revner der gør at smelte og regnvand kan give følgeskader på bla. murværk.</p>	
	<p>Der er stadig en stor del af overfacaderne hvor der er synlige ødelagte fuger. Ligeledes fremstår underfacaden mod gaden med ødelagt puds, sætningsskader mv. Skaderne er generelt jævnt fordelt på facaderne. Skaderne er i større og mindre omfang og vurderes udført fra gadeplan, stillads eller lift. Facaderne bør eftergås generelt. Mængden af skader er for stor til at det kan løses med en murer og en lift. Alene følgeskaderne vurderes årligt til at eskalere som frostsprængte sten, ødelagte emaljer på mursten, forværret pudsskader, revner og sætningsskader vil give følgeskader.</p>	<p>3.1.1</p>
	<p>Man bør være varsom med ikke at gå på kompromis med materialevalget og det færdige resultat da gadesiden trods skader fremstår som en flot ejendom.</p>	
<p>◆ Gårdfacade, 1. og 4. sal</p>	<p>Foreningen er langt i processen med at få opført nye altaner i interesserede lejligheder. Kommende nye altaner</p>	<p>Forventet levetid: 0 år</p>
<p>◆ Sokler mod terræn</p>	<p>Ejendommens er grundmuret, det betyder at fundamentet er op muret med mursten og mørtel. Da der ved ejendommens opførelse ikke blev brugt fugtstop såsom murpap eller lignende så vil der altid være vandrende grundfugt mv. som er med til at der kommer følgeskader såsom puds afskalninger mv. Sokkelpuds påvirkes både af opstigende fugt benyttelse af tørt salt mv. dette vil være med til nedbrydning og der vil komme løbende vedligehold.</p>	<p>Forventet levetid: 5-10 år</p>

3.1 GENOPRETNINGER

3.1.1. Alle facader bør eftergås og renoveres grundigt.

Omkostning år 2022:
1.606.200 kr. én gang

- ◆ Facader i tegl delvist med indfarvet puds Defekte fuger, ødelagte mursten, sætningsskader, pudsskader mv. udskæres/fræses/bankes i nødvendige dybde. Efter rengøring og vanding udføres alle reparationerne i henhold til de anviste produkt anvisninger.

3.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

3.2.1. Løbende inspektion af sokler

Omkostning fra 2022:
6.400 kr. hvert 2. år

- ◇ **Sokler mod terræn** Løbende inspektion af sokler for afskalninger af puds og revner i betonen. Sokler eftergås for begroninger og der foretages eventuelt afrensning.



Revne i sålbænk, ødelagte mursten hvor emaljen smuldrer mv.



Eksempel på revner i sålbænke og brystningsmur som er med til at give følgeskader



Eksempel murstensfacadens tilstand "øvre facade gård"



Ødelagt puds pga. grundfugt/saltpeter udtræk mv.



Ødelagt puds



Eksempel på sætningskader både over og under vinduer



Ødelagt puds



Område på gadefacaden hvor emaljen på murstene er ødelagt og er sårbar overfor vejrlig



Murværkets stand i gården



Gårdfacaden hvor der i tilvalgte lejligheder er påtænkt at opsætte altaner.



Sokler bør løbende/årligt gennemgås for skader, revner mm.

4. VINDUER



Nuværende tilstand

<p>◇ Gade og gårdfacader</p>	<p>Vinduer er udført i malet træ og fremstår i mindre god til dårlig stand.</p> <p>Vinduer fremstår i gården på udvendigt side i dårlig stand pga. manglende vedligeholdelse. Den indvendige tilstand fremstår noget bedre og derfor vil den enkelte ejer ikke nødvendigvis have lagt mærke til hele vinduets tilstand.</p> <p>Vinduerne har siddet uden nogen form for vedligeholdelse siden de blev sat i anslået 2002.</p> <p>Vinduerne bør renoveres og males.</p> <p>Gadesiden fremstår i normal til mindre god tilstand. Vinduer bør serviceres får åbne/lukke funktion mv. og males hvert 7-10 år.</p> <p>Dette punkt medtages bla. for synliggørelse af den anslået forskel holdt op imod nye vinduer. Foreningen afventer afgørelse i altansagen for ikke at have nye vinduer i de formodet nye altandørshuller.</p>	<p>Forventet levetid: 0-5 år</p>
<p>◇ Vinduer i facader</p>	<p>Vinduer er udført i træ.</p> <p>Manglende vedligeholdte trævinduer. Vinduerne mod gården afventer altanprojekt (da der i så fald vil skulle altandøre i). Man bør skifte til nye energirigtige 3 lags træ/alu.</p> <p>Vinduer fremstår klar til udskiftning.</p>	<p>Forventet levetid: 0-5 år</p> <p>4.1.1</p>

4.1 GENOPRETNINGER

4.1.1. Vinduerne er fra 2002 og er aldrig blevet malet. Det vil formodentligt ikke kunne svare sig andet end at skifte til nye energirigtige 3 lags træ/alu vinduer

Omkostning år 2029:
6.333.900 kr. én gang

◇ **Vinduer i facader**

4.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

4.2.1. Løbende malervedligeholdelse af vinduer

Omkostning fra 2022:
1.351.900 kr. hvert 10.
år

◇ **Gade og gårdfacader** Først bør man lave snedkergennemgang af det enkelte vindue. Hvis dette overstiger eller nærmer sig prisen for et nyt vindue skal foreningen selvfølgelig overveje køb af nyt vindue i stedet. Løbende inspektion af alle vinduer og døre for funktion og tilstand bør ske. Alle hængsler og beslag smørres, gummilister gennemgås og eventuel udskiftes. Glasbånd og glaslister eftergås, og eventuel udskiftes, eller fastgøres. Vinduer og døre eftergås med henblik på malerrenovering.



Vinduer på gadefacaderne fremstår i normal til mindre god stand



Eksempel på vindue i forfald



Eksempel på at gårdvinduet tilstand indvendigt ikke afspejler den udvendige stand



Endnu et eksempel på gård vindues tilstand her maling i nedbrudt tilstand



Karm ødelagt (kan være i forbindelse med et forsøg på indbrud)

5. UDVENDIGE DØRE



Nuværende tilstand

- ◆ **Døre i facader** Udvendige døre i ejendommen består af bitrappedøre, hovedtrappedøre og dørpartier til butikkerne i gadeplan.

Nyere bi & hovedtrappedøre i træ der fremstår i normal til mindre god tilstand. Butikspartierne fremstår i mindre god stand og vi kan se på lignende ejendomme at man for udseendet og butikkernes ve og vel kan udskifte de store partier til partier der passer bedre til eksisterende gade vinduer og døre med "panserglass".

Der mangler enkelte fuger omkring dør/vindues partier.

Forventet levetid: 10-15 år

5.1.1

5.1 GENOPRETNINGER

5.1.1. Fugning omkring udvendige døre

Omkostning år 2023:
6.600 kr. én gang

- ◆ **Døre i facader** Der udføres bagstopning og ilægning af elastisk fuge omkring udvendige døre.

5.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOOLD

5.2.1. Løbende inspektion og vedligeholdelse af døre

Omkostning fra 2023:
29.200 kr. hvert 7. år

- ◆ **Døre i facader** Snedkergennemgang af døre, låse, dørpumper mv.

Løbende inspektion af alle vinduer og døre for funktion og tilstand. Alle hængsler og beslag smørres, gummilister gennemgås og eventuel udskiftes.

Glasbånd og glaslister eftergås, og eventuel udskiftes, eller fastgøres. Vinduer og døre eftergås med henblik på overfladebeskyttelse.

Malervedligeholdelse.



Port til gård



Opgangsdør



Opgangsdør

6. TRAPPER



Nuværende tilstand

- ◇ **Indvendige trappeopgange** Foreningen har indhentet tilbud på totalrenovering af hovedtrapperne men også bitrappene fremstår i dårlig stand.

De 6 hovedtrappe opgange fremstår generelt i mindre god til dårlig stand. Trappebelægningen er i flere opgange nedbrudt og selve konstruktionen kan nu tage skade.

Gelænder og balustre fremstår mange steder løse og der kan være nedfaldsfare.

Bitrapperne er i dårlig stand og fremstår misvedligeholdt. Der vil skulle en totalrenovering til for at få opgangene op i en passende tilstand.

Man kunne med fordel dele de 6 hovedtrapper op i eksempelvis 3 etaper fordelt over perioden.

Forventet levetid: 0 år

6.1.1

6.1 GENOPRETNINGER

6.1.1. Male, snedker rep., elarbejder, ny belægning mv.

Omkostning år 2022:
2.575.000 kr. én gang

- ◇ **Indvendige trappeopgange** Totalrenovering

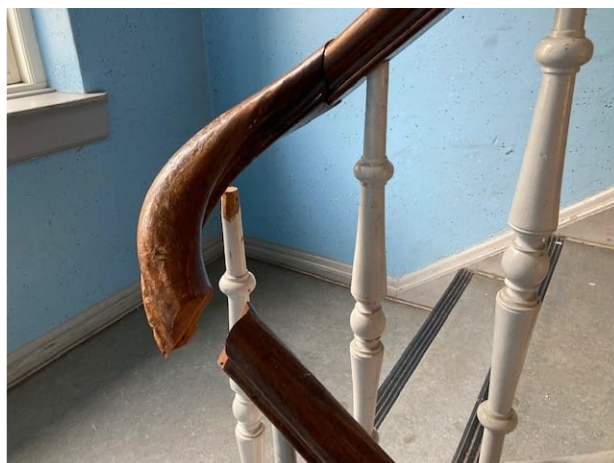
6.1.2. Totalrenovering af bitrappeopgangene - male, snedker rep., elarbejder, ny belægning (nye lejlighedsdøre)mv.

Omkostning år 2025:
2.391.700 kr. én gang

- ◇ **Indvendige trappeopgange** Totalrenovering.



Manglende dæksler mv. i hovedtrappeopgangen



Eksempel på ødelagt gelænder i hovedtrappeopgangen som her udgør nedstyrtningsfare



Eksempel på ødelagt puds i hovedtrappeopgangen



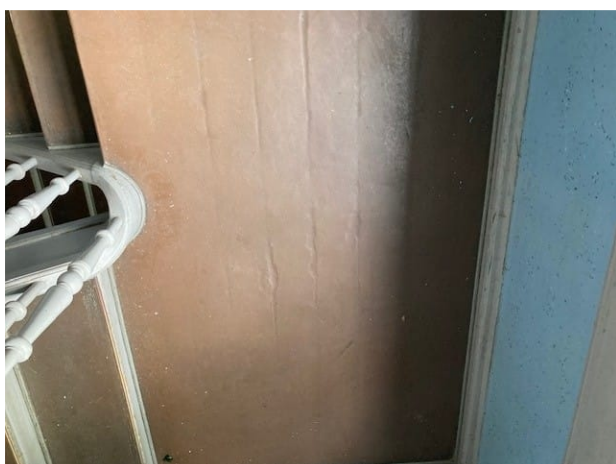
Belysning i hovedtrappeopgangene er af ældre dato ligeledes bek-lædning omkring lejlighedsdørene



Lejlighedsdør med træ omkring som med fordel kan laves om



Bitrappevægge fremstår flere steder i utrolig dårlig stand



Belægning på bitrapper er nedslidte og der vil enkelte steder være fare for at selve konstrukstræet bliver udsat for nedsivning



Endnu et eksempel på den dårlige belægning som bør udbedres inden der kommer følgeskader

11. VARMEANLÆG



Nuværende tilstand

- ◇ Varmecentral, blandesløjfer og fordelingsrør er placeret i kælder
- Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført som direkte fjernvarmeanlæg, med fjernvarmevand i fordelingsnettet.
- Ejendommens varmecentraler er placeret i kælderen som både er beliggende i Woltersgade hvor det er et 2 - strengs anlæg og Lybækgade der forsynes af et 1- strengs anlæg. Tilslutningsanlægget er et normalt opbygget anlæg med blandesløjfer, fremløbspumper og automatisk regulering af fremløbstemperaturen.

Radiatorsystem er både et 1 og 2-strengsanlæg, hvor fordelingsrørene bla. er ført under loft i kælderen.

Det formodes at de fleste faldstammer og installationer i ejendommen er fra bygningens opførelse i 1898.

Dog må man formode at vandinstallationer på et tidspunkt er skiftet (tilførsel af varmt vand mv.)

Der er dog synlige ad hoc reparationer med manglende isolering mange steder.

Det generelle billede fremstår dog helt klart som at alle installationer, faldstammer mv. er i dårlig stand og bør skiftes.

Der henvises yderligere til tilsynsnotatet som omhandler gennemgang af ejendommens varmeanlæg mm. fra d. 11-10-2021 udført af Rico Thodberg, Deas.

Vi anbefaler årligt tilsyn og service med anlæggene.

Foreningen har allerede fokus på denne udfordring og er i fuld gang med at indhente tilbud mv.

Forventet levetid: 0 år



Nyere fjernvarmeforsyningsrør bør isoleres



Traditionelt opbygget fordelerarrangement



Eksempel på rør mv. der ikke er i brug og som der med fordel kunne "ryddes op i."

12. AFLØB



Nuværende tilstand

- ◆ Synlige faldstammer og afløb under loft i kældere
Ejendommens afløbssystem er generelt udført af støbejernsrør, der ses dog enkelte rør og tilslutninger udført i pvc.
En kombination af forskellige materialer anbefales ikke.

Det skal medregnes, at der i fremtiden enten skal afsættes flere midler til partiel udskiftning, reetablering af rørisolering og vedligeholdelse af faldstammer og afgreninger.

Hvis man overvejer total udbedring og som der nævnes i tilstandsrapporten så kan man gøre det på 2 måder

Man kan rense og coate faldstammer indvendigt. Dette har samme levetid anslået 50 år men at coate koster anslået halvdelen af en totaludskiftning set ud fra de følgearbejder der er i forbindelse med nedenstående. Coating tager et par dage.

- Den dyre løsning er at udskifte med alt hvad det medføre som ødelagte fliser, klinker, loft rep. alle steder og gener i perioden.

Der er på de synlige faldstammer og grenrør tegn på rust, tæring mv.

Forventet levetid: 0 år

12.1 GENOPRETNINGER

12.1.1. Udskiftning eller coating af eksisterende faldstammer

Omkostning år 2022:
463.500 kr. én gang

- ◆ Synlige faldstammer og afløb under loft i kældere



Faldstamme med rustangreb

14. VANDINSTALLATION



Nuværende tilstand

- ◆ **Kældrene** Fordeling af koldt vand til tapsteder er bla. udført i stålør.

De fleste synlige brugsvandsrør i kældrene fremstår i dårlig stand og det må formodes at der de kommende år vil komme et stigende antal ad - hoc reparationer.
Den nyligt udfærdigede rapport dateret d. 11.10.2021 viser tydeligt at foreningens rørinstallationers generelle stand er dårlig.

Bestyrelsen har selv indhentet flere tilbud på reparationer jævnt fordelt i kældrene.
Deas anbefaler dog at bruge de nødvendige midler på en gang i stedet for hele tiden at være et skridt bagud.
En af fordelene ved dette er at få en attraktiv pris ved at byde et vel beskrevet projekt ud til flere entreprenører.

Forventet levetid: 0 år



Eksempel på rørs tilstand i kældre.



Eksempel på at rørisoleringen ikke bliver udbedret efter der er udført ad - hoc reparationer.

16. VENTILATION



Nuværende tilstand

- ◇ **Boligventilation er bl.a. placeret i tag rum** Ejendommen er forsynet med et traditionelt boligudsugningsanlæg for lejlighederne med kanalføring frem til alle køkkener og badeværelser. Udsugning reguleres via emhætter uden motor eller reguleringsventiler i væg/loft. Ventilationsaggregat for erhvervslejemål er placeret i teknikrum i kælder.

Boligudsugningsanlæg er af nyere dato og gennemgribende renoveret ved rensning af alle kanaler, udskiftning af ventilationsaggregater til moderne trykstyrede og energieffektive motorer samt indregulering af luftmængder til alle lejligheder.

For at opretholde anlæggets optimale balance og effektivitet, må der aldrig installeres emhætter med selvstændig motor i lejlighederne.

Efterfølgende bør der være tegnet årligt serviceaftale på anlæggene.

Funktion og driftsstatus for ventilationsanlæg til erhvervslejemål er ikke kendt.

Forventet levetid: Mere end 20 år

16.1 GENOPRETNINGER

16.1.1. Alle ventilationskanaler bør renses jævnligt anslået pr. 5 år

Omkostning år 2023:
34.500 kr. én gang

- ◇ Boligventilation er bl.a. placeret i tag rum

16.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

16.2.1. Servicering af ventilationsanlæg

Omkostning fra 2023:
6.600 kr. hvert 3. år

- ◇ Boligventilation er bl.a. placeret i tag rum Servicekontrakt kan anbefales



Eksempel på ventilation i køkken hvor nogle er ført direkte ud igennem gårdfacaden



Ventilation loftsrums



Ventilationsrum på loft med teknik

19. PRIVATE FRIAREALER



Nuværende tilstand

◇ Gårdmiljø	<p>Generelt er foreningens gård i god stand med plads til hyggekrege, lejeplads til børnene mm.</p>	Forventet levetid: 0 år
	<p>Herregårdstene virker til at være i normal til god stand. Der er græs på midterarealet som fremstår vedligeholdt. Ligeledes er der fornyligt etableret sandkasse mv. for børnene. Cykler er meget synlige i gårdmiljøet.</p>	
	Mange knækkede og nedbrudte betonfliser	
19.1.1		
◇ Gårdmiljø, cykel kældre mm.	<p>Foreningen har udfordringer med et stort antal cykler. Der er både cykler i brug men også synlige cykler som ikke har været i brug længe. Det er bestyrelsens ønske at få en god dialog om muligheden for at få ændret regler/holdning og lave en slags cykelpolitik så både uderum og kældre kan huse og bruges til andre formål. Bestyrelsen vil fremkomme med forslag til alternative cykelparkering, bedre tilgang mm.</p>	Forventet levetid: 0 år
	<p>Cykler står flere steder ophobet med manglende dele og synlige tegn på ikke at være i brug.</p>	

19.1 GENOPRETNINGER

19.1.1. Udskiftning af flisebelægning på terrasse

Omkostning år 2026:
413.000 kr. én gang

- ◇ Gårdmiljø Fjernelse af eksisterende fliser, nyt afretningssand, udlægning af nye betonfliser samt udskiftning af elastiske fuger mellem membran og bygningsdele

19.1.2. Løsning på cykel udfordringer og løsningsforslag

Omkostning år 2023:
19.900 kr. én gang

- ◇ Gårdmiljø, cykel kældre mm.

1. Tagværk ★★★★★	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Samlet
1.1.1 Beklæde betonafsatser på bitrappetårne med zink eller lignende	0	51.500	0	0	0	0	0	0	0	0	51.500
1.1.2 Forundersøgelse af eksisterende tag	0	0	33.200	0	0	0	0	0	0	0	33.200
1.2.1 Forebyggende algebehandling af tagflader	7.500	0	8.000	0	8.400	0	9.000	0	9.500	0	42.400
Tagværk i alt	7.500	51.500	41.200	0	8.400	0	9.000	0	9.500	0	127.100
2. Kælder/fundering ★☆☆☆☆											
2.1.1 Ad hoc reparationer på udvalgte kældervægge mm.	0	0	42.400	0	0	0	0	0	0	0	42.400
2.1.2 Man kan med fordel få igangsat en undersøgelse for at få forslag til bedre ventilation i kældre.	0	0	19.900	0	0	0	0	0	0	0	19.900
2.1.3 Eksisterende vaskerum renoveres med nye maskine mv.	0	0	212.200	0	0	0	0	0	0	0	212.200
Kælder/fundering i alt	0	0	274.500	0	0	0	0	0	0	0	274.500
3. Facader/sokkel ★★★★★											
3.1.1 Alle facader bør eftergås og renoveres grundigt.	0	1.606.200	0	0	0	0	0	0	0	0	1.606.200
3.2.1 Løbende inspektion af sokler	0	6.400	0	6.800	0	7.200	0	7.700	0	8.200	36.300
Facader/sokkel i alt	0	1.612.600	0	6.800	0	7.200	0	7.700	0	8.200	1.642.500
4. Vinduer ★☆☆☆☆											
4.1.1 Vinduerne er fra 2002 og er aldrig blevet malet. Det vil formodentligt ikke kunne svare sig andet end at skifte til nye energirigtige 3 lags træ/alu vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	6.333.900	0	6.333.900
4.2.1 Løbende malervedligeholdelse af vinduer	0	1.351.900	0	0	0	0	0	0	0	0	1.351.900
Vinduer i alt	0	1.351.900	0	0	0	0	0	0	6.333.900	0	7.685.800
5. Udvendige døre ★★★★★											
5.1.1 Fugning omkring udvendige døre	0	0	6.600	0	0	0	0	0	0	0	6.600

5.2.1 Løbende inspektion og vedligeholdelse af døre	0	0	29.200	0	0	0	0	0	0	35.900	65.100
Udvendige døre i alt	0	0	35.800	0	0	0	0	0	0	35.900	71.700
6. Trapper ★☆☆☆☆											
6.1.1 Male, snedker rep., elarbejder, ny belægning mv.	0	2.575.000	0	0	0	0	0	0	0	0	2.575.000
6.1.2 Totalreovering af bitrappopgangene - male, snedker rep., elarbejder, ny belægning (nye lejlighedsdøre)mv.	0	0	0	0	2.391.700	0	0	0	0	0	2.391.700
Trapper i alt	0	2.575.000	0	0	2.391.700	0	0	0	0	0	4.966.700
12. Afløb ★☆☆☆☆											
12.1.1 Udskiftning eller coating af eksisterende faldstammer	0	463.500	0	0	0	0	0	0	0	0	463.500
Afløb i alt	0	463.500	0	0	0	0	0	0	0	0	463.500
16. Ventilation ★★★☆☆											
16.1.1 Alle ventilationskanaler bør renses jævnligt anslået pr. 5 år	0	0	34.500	0	0	0	0	0	0	0	34.500
16.2.1 Servicering af ventilationsanlæg	0	0	6.600	0	0	7.200	0	0	7.900	0	21.700
Ventilation i alt	0	0	41.100	0	0	7.200	0	0	7.900	0	56.200
19. Private friarealer ★★★☆☆											
19.1.1 Udskiftning af flisebelægning på terrasse	0	0	0	0	0	413.000	0	0	0	0	413.000
19.1.2 Løsning på cykel udfordringer og løsningsforslag	0	0	19.900	0	0	0	0	0	0	0	19.900
Private friarealer i alt	0	0	19.900	0	0	413.000	0	0	0	0	432.900
Øvrige opgaver ★☆☆☆☆											
Udskiftning af vandinstallationer i kældre	0	1.030.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1.030.000
Øvrige opgaver i alt	0	1.030.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1.030.000
I alt	7.500	7.084.500	412.500	6.800	2.400.100	427.400	9.000	7.700	6.351.300	44.100	16.750.900

Alle priser er inkl. moms - budgetpriser indeholder ikke rådgiverhonorar.