TILSTANDSRAPPORT

AB Kurland



Melander & Dam

Tagensvej 85D (Frikadellely) • 2200 København N • 61101060 • info@melander-dam.dk

Dato for udskrivning: 04.09.2026 | Udarbejdelsesdato: 04.09.2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

AB Kurland 3
Farveforklaring 6
Tilstandsvurdering 7
Bygning: AB Kurland 8
Bygningsdele 10
01. TAG 10
02. KÆLDER / FUNDERING 13
03. FACADER / SOKKEL / ALTANER 16
04. VINDUER 26
05. UDVENDIGE DØRE 28
06. TRAPPER 31
08. ETAGEADSKILLELSER 39
09. WC / BAD 43
10. KØKKENER 44
11. VARMEANLÆG 45
12. AFLØB 48
13. KLOAK 51
14. VANDINSTALLATION 53
16. VENTILATION 54
17. EL / SVAGSTRØM 56
18. ØVRIGE 58
19. PRIVATE FRIAREALER 60
Opsummering 62

EJENDOM

AB Kurland

Kurlandsgade 17-29/20-28 og Romdalsgade 7-13



INSPICEREDE BYGNINGSDELE	AKTIVE OPGAVER	OPGAVERISIKO	2026 - 2035
17 / 17	**15**	0 1 9 5 0	**40.953.884 kr.**

Beskrivelse af ejendommen

Introduktion

AB Kurland er en større etageejendom beliggende på Kurlandsgade og Romsdalsgade i København S. Ejendommen er opført i 1936 og anvendes overvejende til boligformål med enkelte erhvervslejemål i stueetagen.
Ejendommen omfatter i alt 155 boliger.

Ejendommens opbygning

Bebyggelsen er udført som traditionel etagebebyggelse i fem etager med kælder og uudnyttet tagetage. Facaderne er udført i blankt murværk med røde teglsten mod gade og gavle samt gule teglsten mod gårdsiderne. Tagene er udført som traditionelle sadeltage med teglbeklædning og mindre tagflader med zinkbeklædning.
Ejendommen har hoved- og bitrapper, fælles kælderarealer og pulterrum på tagetagen. Kælderarealerne anvendes blandt andet til cykelopbevaring, pulterrum, vaskeri, tørrerum, varmecentraler og øvrige fællesfunktioner.

Udearealer

Ejendommen omkranser større fælles gårdarealer med både befæstede færdselsarealer og grønne opholdsarealer med græs, træer og øvrig beplantning.

Tekniske forhold

Ejendommen er opført med traditionelle installationer for bygninger fra perioden, hvoraf flere gennem tiden er renoveret eller udskiftet.
Taget er gennemgribende renoveret i 2025-2026, herunder tagbeklædning, undertag, zinkarbejder, afvanding og installationer på tagetagen. Etageadskillelsen mellem 4. sal og tagetagen er samtidig efterisoleret.
Faldstammer og hovedparten af ejendommens fælles afløbsinstallationer er af nyere dato, mens dele af kloaksystemet fortsat er oprindelige og står over for en større renovering.
Varmeanlægget er udført som et ældre 1-strenget centralvarmeanlæg, og ventilationen i boligerne fungerer i dag primært ved naturligt aftræk.

Samlet karakteristik

AB Kurland er en klassisk københavnsk etageejendom fra 1930'erne med en overvejende traditionel konstruktiv opbygning. Ejendommen har gennem de senere år gennemgået væsentlige forbedringer, særligt af tag og installationer på tagetagen, mens der fortsat er større fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsopgaver knyttet til blandt andet kloak, varmeanlæg, ventilation og dele af facaderne.

Indledning

Generel vurdering af ejendommens tilstand

Ejendommen på Kurlandsgade fremstår generelt i en rimelig tilstand med visse områder, der kræver opmærksomhed. Bygningens fundamenter og kælderydervægge er solide, men der er fugtrelaterede problemer i kælderen. Taget og facaderne har behov for nærmere undersøgelse og vedligeholdelse, mens vinduer og døre generelt er funktionsdygtige, men nærmer sig slutningen af deres levetid.

Opgaver der bør prioriteres nu

Tag og facader: Der er behov for en grundig inspektion af taget for at vurdere dets tilstand, da der er tegn på vandindtrængning. Facaderne viser tegn på forvitrede fuger og revner, især omkring vinduesbrystninger, der kræver snarlig udbedring for at undgå yderligere skader.
Kælderfugt: Der er rapporteret problemer med vandindtrængning i kælderen under kraftige regnskyl. Det er nødvendigt at gennemføre tiltag for at løse fugtproblemerne og forbedre kælderens ventilation.
Trappeopgange: Linoleumsoverflader på trappetrin og reposer i hovedtrapperne er i dårlig stand og bør udskiftes hurtigst muligt for at sikre sikkerheden og æstetikken.
Vinduer: Mange af ejendommens vinduer er ved at nå slutningen af deres levetid og viser tegn på slid. Udskiftning af vinduerne bør prioriteres for at forbedre energibesparelse og komfort.

Vigtige opgaver for de kommende år

Facaderenovering: En generel facaderenovering bør planlægges inden for de næste 5-10 år for at forhindre yderligere forringelse af murværket og sikre bygningens strukturelle integritet.
Kloak- og afløbsinspektion: En omfattende inspektion af kloak- og afløbsinstallationer bør gennemføres for at identificere eventuelle resterende problemer, der ikke blev behandlet under tidligere renoveringer.
Isoleringsforbedringer: Der bør foretages undersøgelser for at vurdere mulighederne for at forbedre isoleringen i etageadskillelserne og facaderne, hvilket kan føre til betydelige energibesparelser.

Anbefalinger og næste skridt

Det anbefales at igangsætte en detaljeret inspektion af taget for at identificere og udbedre eventuelle problemer med vandindtrængning. Ligeledes bør der udføres en grundig gennemgang af facaderne for at planlægge nødvendige renoveringer. Fokus bør også rettes mod udskiftning af vinduer og forbedring af kælderens fugtforhold. På længere sigt bør der udarbejdes en vedligeholdelsesplan, der inkluderer facaderenovering og isoleringsforbedringer for at sikre ejendommens bæredygtighed og beboernes komfort.

Ejendomsoplysninger

MATRIKELNR.
26m

Farveforklaring

Risikovurdering for opgaver

5 Kritisk

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

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

4 Høj

Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes høj.

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

3 Middel

Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes middel.

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

2 Lav

Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes lav.

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

1 Ikke betydelig

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

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

Tilstandsvurdering

Forklaring af tilstandsniveauer og deres betydning

Tilstandsvurderingen beskriver bygningsdelens fysiske tilstand på en skala fra 5 (som ny) til 1 (defekt). Vurderingen angives af inspektøren ved hver inspektion, og hver bygningsdel vises med vurderingen fra sin seneste offentliggjorte inspektion.

★★★★★ Som ny

Ingen vedligeholdsbehov ud over det planlagte.

Bygningsdelen fremstår og fungerer som ny. Der er ikke behov for vedligehold ud over det planlagte periodiske vedligehold.

★★★★☆ God

Behov for forebyggende vedligehold.

Bygningsdelen fungerer efter hensigten. Forebyggende vedligehold forhindrer eller forsinker nedbrydning, så tilstanden fastholdes længst muligt.

★★★☆☆ Acceptabel

Begyndende skader. Behov for afhjælpende og forebyggende vedligehold.

Bygningsdelen har begyndende skader og mangler, men virker efter hensigten. Afhjælpende vedligehold bør udføres sammen med det forebyggende, inden skaderne udvikler sig.

★★☆☆☆ Slidt

Reduceret funktion. Udskiftning eller genopretning på kort sigt.

Bygningsdelen er nedslidt med reduceret funktionalitet, men udgør ingen fare. Udskiftning eller genopretning på kort sigt løfter tilstanden og forebygger følgeskader.

★☆☆☆☆ Defekt

Potentiel risiko. Akut behov for udskiftning.

Bygningsdelen er defekt og udgør en potentiel risiko for følgeskader. Akut udskiftning eller genopretning fjerner risikoen for skader på tilstødende bygningsdele.

☆☆☆☆☆ Ikke vurderet

Bygningsdelen er endnu ikke vurderet.

Der er endnu ikke angivet en tilstandsvurdering ved en offentliggjort inspektion. Bygningsdelen indgår derfor ikke i tilstandsfordelingen for ejendommen.

BYGNING

AB KURLAND

Beskrivelse af bygningen

Generel Information

AB Kurland er en etagebygning beliggende på Romsdalsgade 7, kl., 2300 København S. Bygningen blev opført i 1936 og er ejet af en andelsboligforening. Ejendommen er en del af et tæt bebygget byområde, hvilket afspejler dens centrale placering i København.

Areal og Dimensioner

Bygningen har et bebygget areal på 1084 m² og et samlet bygningsareal på 5120 m². Boligarealet udgør 4973 m², mens erhvervsarealet er 260 m². Kælderarealet er på 883 m², og tagarealet dækker 728 m².

Bygningsdetaljer

AB Kurland består af 5 etager og har 18 trappeopgange. Disse detaljer er afgørende for bygningens funktionalitet og tilgængelighed for beboere og erhvervsdrivende.

Energi og Materialer

Oplysninger om energimærke, forbrugsdata og byggematerialer er ikke specificeret i de tilgængelige data. Disse oplysninger er dog vigtige for at vurdere bygningens energieffektivitet og miljøpåvirkning.

Opsummering

AB Kurland er en velplaceret etagebygning fra 1936, der tilbyder både bolig- og erhvervsarealer i et centralt område af København. Med et betydeligt boligareal og flere etager er bygningen velegnet til en andelsboligforening. Yderligere data om energiforbrug og byggematerialer ville give et mere komplet billede af bygningens tekniske specifikationer og bæredygtighed.

Bygningsoplysninger

ADRESSE **Romsdalsgade 7, 2300**	OPFØRELSESÅR **1936**
BBR ANVENDELSESKODE **Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller tofamiliehus (140)**	BYGNINGENS KONSTRUKTIONSTYPE **Etagebygning**
EJERFORHOLD **Andelsboligforening**	ANTAL ETAGER **5**
ANTAL OPGANGE **18**	BFE-NUMMER **6011945**
BFE-TYPE **SFE**	
ENERGIMÆRKE C	ENERGIMÆRKE GYLDIGHED **28.09.2021 - 28.09.2031**
BEBYGGET AREAL **1084 m²**	SAMLET BYGNINGSAREAL **5120 m²**
KÆLDERAREAL **883 m²**	TAGETAGE AREAL **728 m²**
SAMLET BOLIGAREAL **4973 m²**	SAMLET ERHVERVSAREAL **260 m²**

Bygningsdele

BYGNINGSDEL

01. TAG

★★★★★

Beskrivelse
Ejendommen er udført med traditionelt sadeltag med teglbeklædning.
Tagfladerne mod gadesiden samt begge valme er udført med genanvendte eksisterende teglsten, mens tagfladerne mod gårdsiden er udført med nye teglsten.
Tegltagene er udført med fast undertag af tagpap på bræddeunderlag samt afstandslister og taglægter.

Tagkonstruktionen er ventileret ved tagfod og i rygningen via ventilationstegl.

I tagfladerne er der etableret nedfældede solcelleanlæg.
Under solcellefelterne er tagfladen udført med 2-lags tagpap, og felterne er afgrænset af zinkinddækninger, der danner en tæt og afvandet inddækning omkring solcelleanlæggene.

Mindre tagflader, herunder karnapper og trappetårne, er udført med zinkbeklædning.

Tagrender og tagnedløb er udført i zink. Skotrender, siderender og øvrige inddækninger ved murværk, brandkamme og taggennemføringer er ligeledes udført i zink.

Tagfladerne er forsynet med tagvinduer samt gennemføringer for ventilationsafkast og faldstammeudluftninger.

På tagetagen er faldstammer og ventilationsafkast nyetablerede.
Tagetagen er desuden indrettet med nye pulterrum.

Taget og de tilhørende bygningsdele er gennemgribende renoveret i 2025-2026.

Vurdering
Taget fremstår generelt i rigtig god stand som følge af den nyligt afsluttede gennemgribende renovering. Tagbeklædning, undertag, zinkbeklædninger, tagafvanding, inddækninger samt installationer og pulterrum på tagetagen er nye eller nyligt renoverede og vurderes ikke at kræve større vedligeholdelsesarbejder i den nærmeste del af planperioden.

De genanvendte teglsten på tagfladerne mod gadesiden og på valmene er ældre end de øvrige dele af tagopbygningen. Der må derfor på længere sigt forventes et større løbende behov for udskiftning af enkelte beskadigede eller nedbrudte tegl på disse tagflader end på gårdsiden.

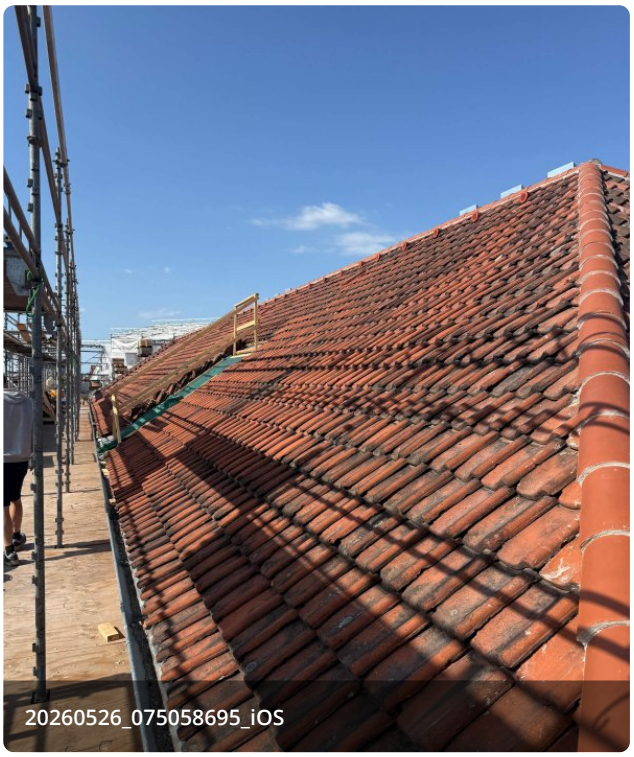
Solcellefelterne med underliggende tagpap og omkringliggende zinkinddækninger udgør områder med flere samlinger og materialeskift.
Disse områder bør derfor indgå som særlige kontrolpunkter ved det løbende tageftersyn.
Der vurderes samlet set ikke at være behov for større planlagte arbejder på taget inden for den nærmeste del af vedligeholdelsesperioden.

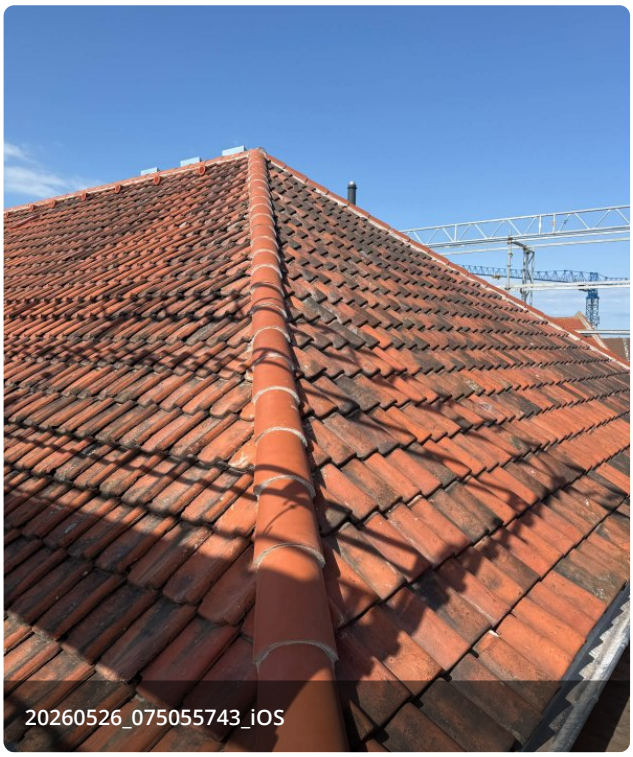
Anbefaling
Der anbefales almindeligt løbende tilsyn med tagflader, tagvinduer, zinkbeklædninger, inddækninger, tagrender og tagnedløb.

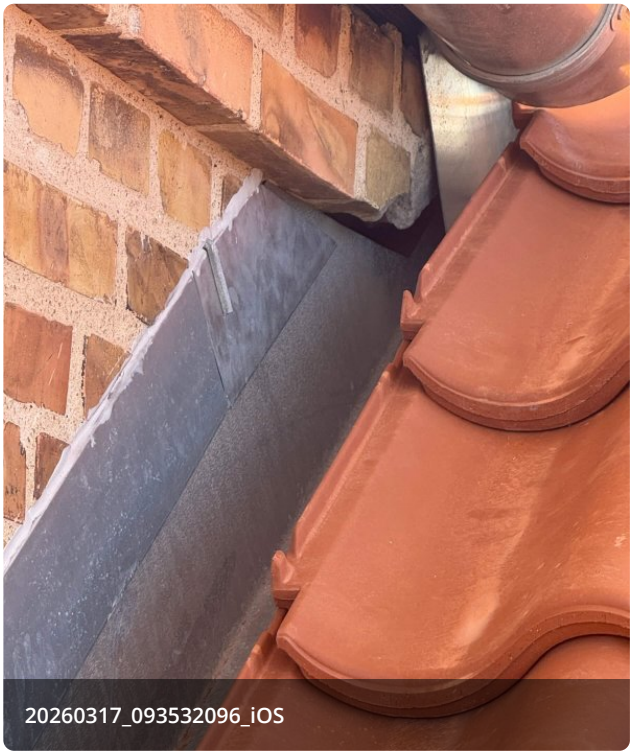
Ved tilsyn bør der være særlig opmærksomhed på de genanvendte teglsten samt solcellefelternes tagpap, zinkinddækninger, samlinger og afvanding.
Tagrender og øvrige afvandingsveje bør holdes rene og funktionsdygtige.
Eventuelle lokale skader på tegl, zink, tagpap eller inddækninger bør udbedres, når de konstateres.

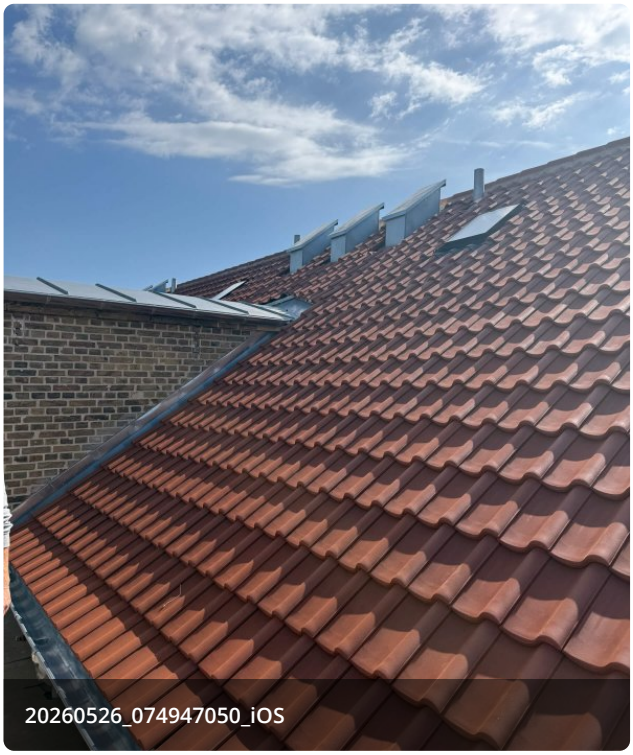
Prioritet / tidshorisont

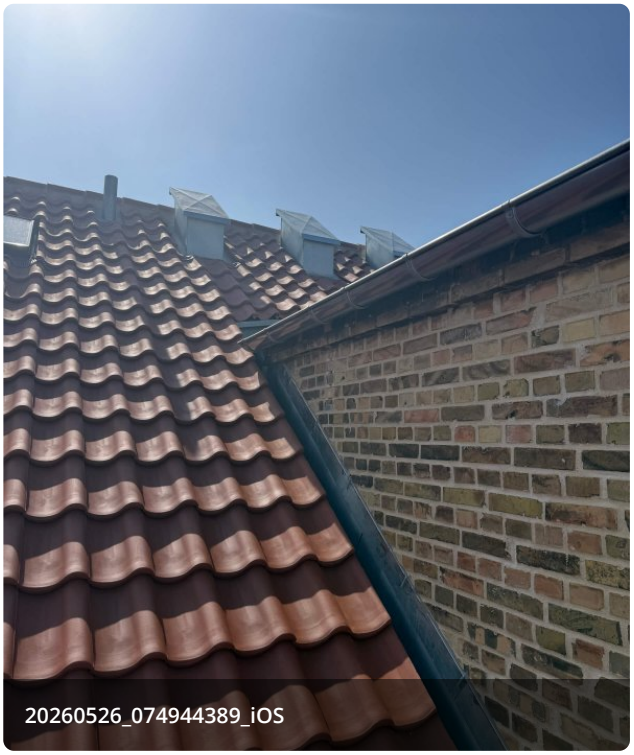
Løbende almindeligt tilsyn og vedligeholdelse.


20260526_075058695_iOS


20260526_075055743_iOS


20260317_093532096_iOS


20260526_074947050_iOS


20260526_074944389_iOS

Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

02. KÆLDER / FUNDERING

Beskrivelse

Ejendommen er udført med kælder under bygningen.
Kælderarealerne anvendes primært til cykelopbevaring, pulterrum, tørrerum, vaskekælder, varmecentraler og beboerlokaler.
Fundamenter og kælderydervægge er udført i beton, mens kælderens øvrige vægge er udført som murede vægge i tegl.

Adgang til kælderen sker via ejendommens bitrapper samt via udvendige kældertrapper fra terræn.

Kælderydervæggene fremstår generelt uden større eller betydende revnedannelser.
Der forekommer lokalt afskalninger og nedbrudte overflader på såvel kælderydervæggene som de indvendige murede vægge.
Skaderne vurderes primært at være relateret til fugtpåvirkning.

Kældergulvene er udført i beton og fremstår generelt i rimelig stand, dog med lokale større og mindre revnedannelser.

Kælderen ventileres primært ved naturlig ventilation, herunder gennem oplukkelige kældervinduer.

Der har tidligere været konstateret problemer med vandindtrængning i kælderen i forbindelse med kraftige og længerevarende regnhændelser.

Vurdering

Fundamenter og kælderydervægge fremstår umiddelbart stabile, og der er ikke registreret revnedannelser eller øvrige forhold, som indikerer væsentlige konstruktive problemer.
De lokale afskalninger og nedbrudte overflader på beton- og teglvægge vurderes primært at være fugtrelaterede.
Særligt de murede vægge kan være påvirket af opstigende eller på anden måde tilført fugt, som med tiden medfører nedbrydning af puds og overfladebehandlinger.

Revnerne i kældergulvene vurderes umiddelbart ikke at have konstruktiv betydning, men bør følges som en del af det almindelige tilsyn.

Kælderen fremstår overordnet anvendelig til de nuværende formål.
De registrerede fugtrelaterede forhold og oplysningerne om vandindtrængning ved kraftige regnhændelser betyder dog, at kælderen fortsat bør betragtes som en fugtbelastet bygningsdel.

Den naturlige ventilation bidrager til luftskiftet, men ventilationen kan variere mellem de enkelte kælderområder afhængigt af mulighederne for udluftning.

Anbefaling

Det anbefales at føre løbende tilsyn med kældervægge og gulve med fokus på udvikling i fugtpåvirkning, afskalninger og revnedannelser.
Løse og nedbrudte puds- og overfladebehandlinger bør løbende fjernes og efter behov retableres med materialer, der er egnede til kælderens fugtforhold. Større kosmetiske retableringer bør først gennemføres, når eventuelle bagvedliggende fugtårsager er afklaret.

Det anbefales samtidig at sikre et tilstrækkeligt luftskifte i kælderen. I områder med utilstrækkelig naturlig ventilation kan etablering af yderligere naturlig eller mekanisk ventilation overvejes.

Forholdene omkring vandindtrængning ved kraftige regnhændelser bør vurderes i sammenhæng med ejendommens kloak- og skybrudssikring.

Prioritet / tidshorisont

Løbende tilsyn med fugtforhold, revnedannelser og overflader.
Lokale reparationer af nedbrudte overflader udføres efter behov.



Gulv med fugtpletter

Betongulv med flere mørke fugtpletter, der indikerer potentielle fugtproblemer. Overfladen ser ujævn ud, hvilket kan kræve yderligere inspektion.



Rørforbindelse med lækage

Rørforbindelse med synlig rust og lækage, der forårsager misfarvning på væggen. Potentiel risiko for yderligere vandskader og behov for reparation.

Opgaver

OPGAVE 02.1

Lokale reparationer af kældervægge

RISIKO	TYPE	STATUS
2 Lav	Drifts- & vedligeholdelsesopgave	Afventer

Klimasikring | Skade | DKV plan

Lokale områder med løstsiddende og nedbrudte puds- og overfladebehandlinger på kældervægge afrenses og retableres efter behov. Arbejdet omfatter primært fugtpåvirkede områder og udføres med materialer, der er egnede til kælderens fugtforhold.

2027 75.000 kr.

RISIKOBESKRIVELSE

De registrerede skader vurderes primært at være overfladem æssige og fugtrelaterede og har ikke umiddelbart konstruktiv betydning. Manglende vedligeholdelse kan medføre fortsat nedbrydning og et gradvist større reparationsomfang, men forholdene vurderes ikke at udgøre en akut risiko.

ANBEFALINGER

Nedbrudte overflader anbefales repareret løbende og i takt med behovet. Inden større sammenhængende områder retableres, bør det sikres, at der ikke forekommer en aktiv fugtkilde, som først bør håndteres.

BYGNINGSDEL

03. FACADER / SOKKEL / ALTANER

Beskrivelse

Ejendommens facader er udført i blankt murværk.
Gadefacader og gavle er udført i røde teglsten, mens gårdfacaderne er udført i gule teglsten.
Gadefacaderne er udført med vandrette facadegesimser i mørkere tegl ved etageadskillelserne samt murede stik over vindues- og døråbninger.

Facadernes tilstand varierer over ejendommen.
De øvre facadepartier fremstår overordnet i rimelig stand, mens der særligt i de nederste dele af facaderne ses mere udbredt nedbrydning af fuger og mursten.
Der forekommer porøse, tilbageliggende og lokalt manglende fuger samt enkelte beskadigede og nedbrudte teglsten. Flere steder ses spor efter tidligere reparationer og udskiftninger af mursten og fuger, som fremstår med varierende farve og udførelse.

I de nederste facadepartier ses en tydelig større påvirkning af murværket.
Der forekommer lokalt nedbrudte fuger og teglsten samt områder med tegn på fugtpåvirkning umiddelbart over soklen.
Der ses endvidere enkelte åbne huller og gennembrydninger i murværket efter tidligere eller eksisterende installationer.

Soklerne er udført med pudset overflade. Soklerne fremstår overordnet intakte, men med lokale revner og mindre skader. Flere steder er belægninger og terræn ført tæt op mod sokkel og facade.

Vurdering

Facaderne vurderes samlet at være i middel stand med et vedligeholdelsesbehov, som er størst i de nederste facadepartier.

De øvre dele af facaderne vurderes generelt fortsat at kunne vedligeholdes ved lokale reparationer. I de nederste facadepartier er nedbrydningen mere fremskreden, og der ses flere områder med porøse eller manglende fuger og nedbrudte teglsten.
Nedbrydningen nederst på facaderne vurderes blandt andet at være påvirket af den større fugtbelastning tæt ved terræn. Når fuger og tegl samtidig er nedbrudte, øges murværkets vandoptagelse og dermed risikoen for yderligere nedbrydning og frostskader.

Der ses flere tidligere lokale reparationer.
Murværkets forskelligartede udseende understreger, at kommende arbejder bør udføres samlet og med materialer, som er tilpasset det eksisterende murværk.

Soklerne vurderes fortsat funktionsdygtige, men fugtbelastningen omkring overgangen mellem terræn, sokkel og murværk bør indgå i den videre vedligeholdelse.

Anbefaling

Det anbefales at gennemføre en facaderenovering med særlig fokus på de nederste facadepartier.
Arbejdet bør omfatte udkradsning og omfugning af nedbrudte fuger samt udskiftning af revnede, frostsprængte eller på anden måde væsentligt nedbrudte teglsten.
Omfanget bør fastlægges efter en nærmere gennemgang af samtlige facadepartier.

Eksisterende revner og tidligere reparerede sætningsskader bør samtidig gennemgås og udbedres, hvor der konstateres fornyet bevægelse eller utilstrækkelige tidligere reparationer.

Åbne huller og unødvendige gennembrydninger efter installationer bør lukkes korrekt med materialer tilpasset det eksisterende murværk.

Sokler bør repareres lokalt, hvor der forekommer revner eller afskalninger.

Prioritet / tidshorisont

Facaderenovering med særligt fokus på nederste facadepartier: 0-3 år.
Lokale reparationer af væsentligt beskadigede fuger, tegl og åbne huller: 0-2 år.
Gennemgang og lokale reparationer af sokler: 0-3 år.
Løbende visuelt tilsyn med revner, fuger og tegl: løbende.



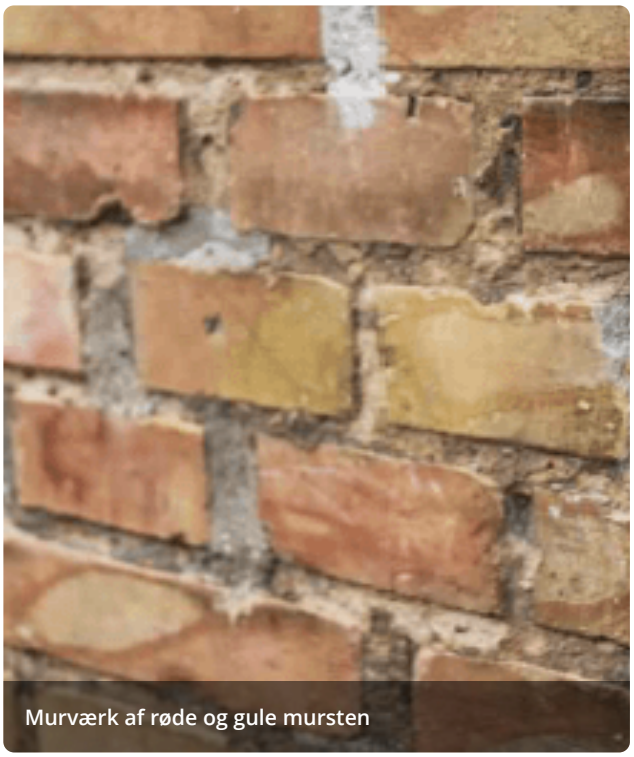
Murværk og betonafskalning på bygning

Billedet viser en murstensbygning med synlige revner og afskalning på en betonoverflade under et vindue. Dette kan indikere behov for vedligeholdelse og reparation for at forhindre yderligere skader.



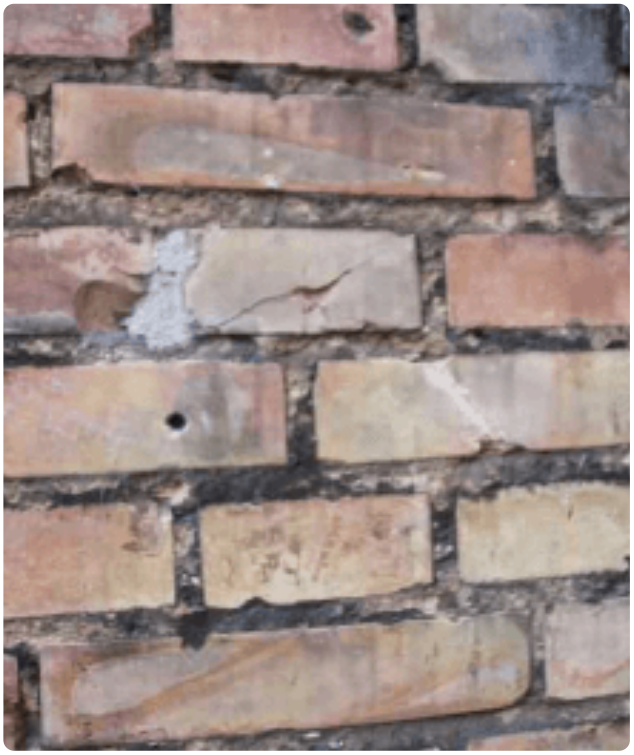
Murstensbygning med Moderne Vindue

En murstensfacade med et moderne vindue, der kombinerer en skydelåge og en fransk altan. Bygningens traditionelle murværk står i kontrast til det moderne vinduesdesign.



Murværk af røde og gule mursten

Billedet viser en væg af røde og gule mursten med synlige fuger. Murværket har en rustik og traditionel fremtoning.



Murværk med synlige revner og skader

Billedet viser en murstensvæg med synlige revner og skader, der indikerer behov for reparation. Mørtlen mellem murstenene er delvist nedbrudt, hvilket kan påvirke væggens stabilitet.



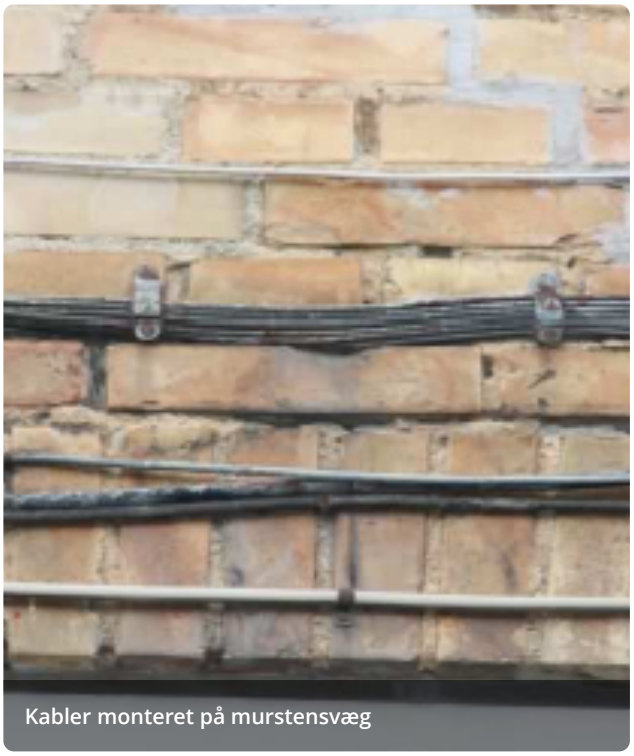
Bygningsdetalje med murværk og vindueskarm

Billedet viser en murstensvæg med en vindueskarm, hvor der er en synlig revne mellem murværket og karmen. Dette kan indikere potentielle problemer med tæthed eller isolering.



Revner i Murværk og Fundament

Billedet viser revner i både murværk og fundament, hvilket kan indikere strukturelle problemer. Det er vigtigt at undersøge og udbedre for at forhindre yderligere skader.



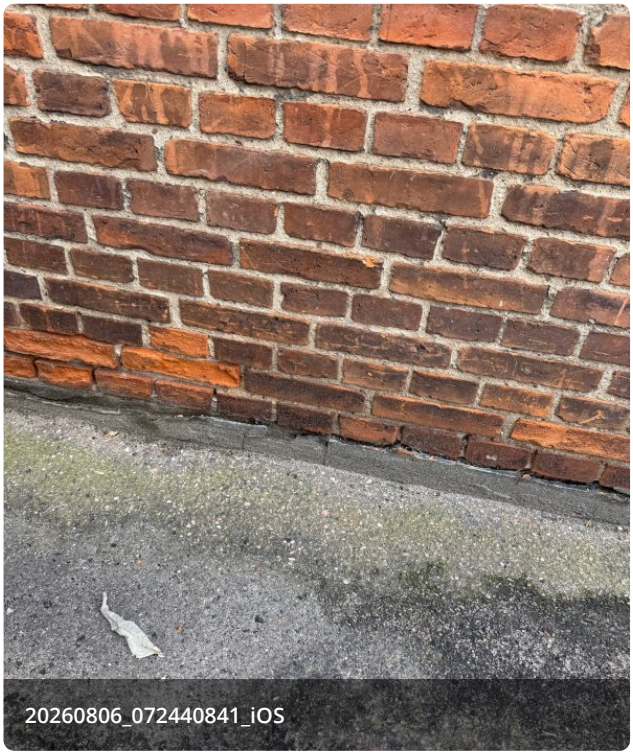
Kabler monteret på murstensvæg

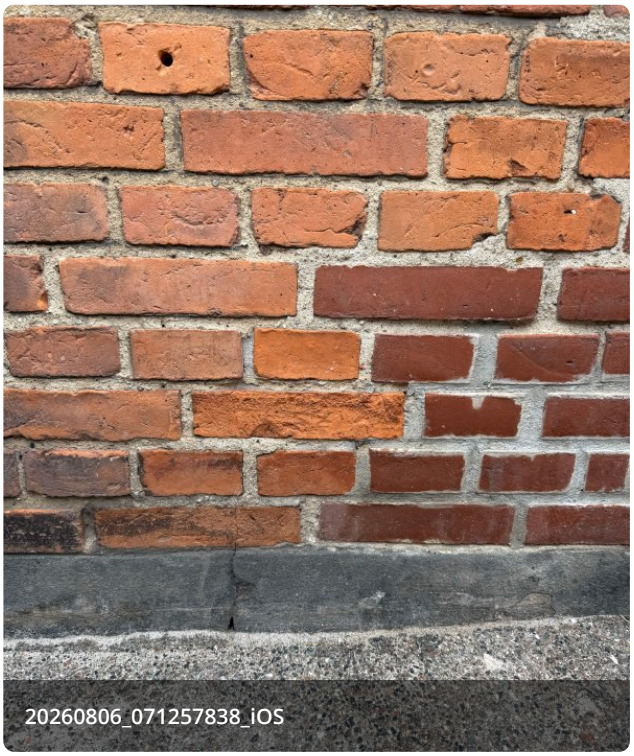
Flere elektriske kabler er fastgjort til en murstensvæg ved hjælp af metalbeslag. Installationens layout er organiseret og følger væggens linjer.



20260806_071302143_iOS


20260806_072442956_iOS


20260806_072440841_iOS


20260806_071257838_iOS


20260806_071309563_iOS


20260806_072456849_iOS


20260806_072509014_iOS

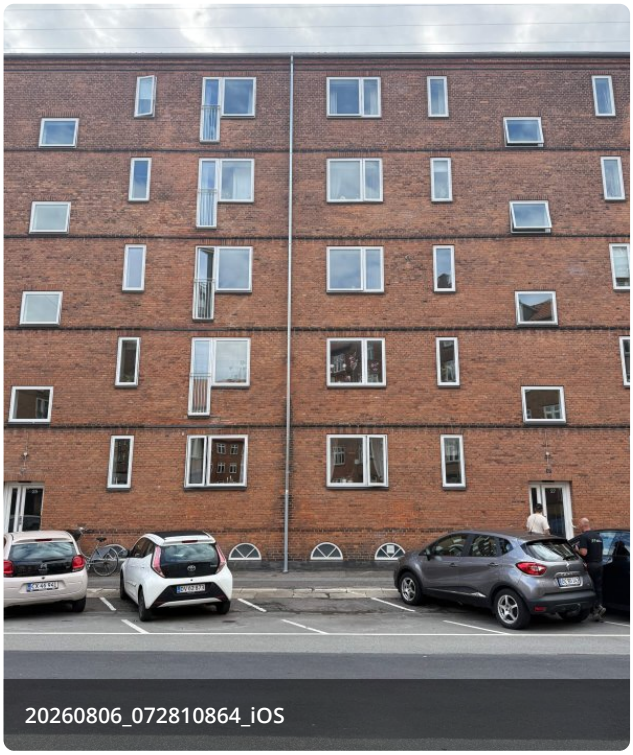

20260806_072505130_iOS


20260806_071406701_iOS


20260806_071337988_iOS


20260806_071304556_iOS


20260806_071253374_iOS


20260806_072810864_iOS





Opgaver

OPGAVE 03.1

Omfugning af facader op til 2 m over terræn

RISIKO 3 Middel | TYPE Renoveringsopgave | STATUS Afventer

Klimasikring | Skade | DKV plan | Byggesag

2027 1.600.000 kr.

Samtlige facadepartier gennemgås og omfuges fra terræn og op til ca. 2,0 m højde.
Eksisterende nedbrudte og løstsiddende fuger udkradses til nødvendig dybde, hvorefter murværket omfuges med en mørtel, der i styrke, sammensætning og udseende er tilpasset det eksisterende murværk.
Arbejdet omfatter samtidig udskiftning af lokalt revnede, frostsprængte og væsentligt nedbrudte teglsten inden for arbejdsområdet. Åbne og overflødige huller efter tidligere installationer lukkes håndværksmæssigt korrekt.
Sokler gennemgås i forbindelse med arbejdet, og lokale revner, afskalninger og øvrige mindre skader repareres.

RISIKOBESKRIVELSE

De nederste facadepartier er udsat for en relativt høj fugtbelastning, og flere områder har nedbrudte, porøse eller manglende fuger. Hvis forholdene ikke udbedres, vil murværkets vandoptagelse kunne øges med risiko for accelererende nedbrydning af fuger og tegl samt yderligere frostskader.
Arbejdet vurderes ikke akut, men fortsat udsættelse må forventes at øge omfanget af nødvendige reparationer.

ANBEFALINGER

Det anbefales at gennemføre en samlet omfugning af facaderne op til ca. 2,0 m over terræn inden for 0-3 år frem for fortsat at udføre enkeltstående lokale fugereparationer.
Forud for udførelsen bør det samlede areal opmåles, og omfanget af tegludskiftninger og sokkelreparationer registreres. Der bør udføres prøvefelter for valg af mørtel, fugeprofil og farve, så de nye fuger tilpasses det eksisterende murværk.

BYGNINGSDEL

04. VINDUER

Beskrivelse

Ejendommens vinduer er af nyere dato og fremstår generelt som ensartede vinduespartier. Det præcise tidspunkt for udskiftningen er ikke oplyst.
Vinduerne fremstår overordnet i god og funktionsdygtig stand uden tegn på væsentlig nedbrydning eller skader. Rammer og karme fremstår intakte, og der er ved besigtigelsen ikke konstateret forhold, som indikerer et større aktuelt vedligeholdelsesbehov.
Overgange mellem vinduer og facademur fremstår overordnet funktionsdygtige.

Vurdering

Vinduerne vurderes samlet at være i god teknisk stand og med en væsentlig restlevetid.
Der vurderes ikke at være behov for større planlagte arbejder på vinduerne i den nærmeste del af planperioden. Der må dog forventes almindeligt løbende vedligehold af bevægelige dele, tætningslister og fuger omkring vinduerne.

Anbefaling

Det anbefales at fastholde vinduernes nuværende stand gennem almindeligt løbende eftersyn og vedligeholdelse.
Beslag, hængsler og lukkemekanismer bør kontrolleres, justeres og smøres efter behov. Tætningslister bør kontrolleres for slid og udtørring, og fuger samt øvrige tilslutninger mellem vinduer og facade bør løbende eftergås og vedligeholdes.
Eventuelle punkterede termoruder udskiftes løbende efter behov.

Prioritet / tidshorisont

Almindeligt eftersyn og vedligeholdelse: løbende.
Udskiftning af tætningslister, fuger, beslag og eventuelle punkterede termoruder: efter behov.
Der vurderes ikke behov for en samlet vinduesudskiftning i den nærmeste del af planperioden.

Opgaver

OPGAVE 04.1

Serviceeftersyn og vedligeholdelse af vinduer

Klimasikring

RISIKO	TYPE	STATUS
2 Lav	Drifts- & vedligeholdelsesopgave	Afventer

Samtlige vinduer gennemgås med fokus på funktion og almindelig vedligeholdelse.
Arbejdet omfatter kontrol, justering og smøring af hængsler, beslag og lukkemekanismer samt kontrol af tætningslister og fuger ved vinduernes tilslutning til facaden.

2030	100.000 kr.
2035	100.000 kr.
2040	100.000 kr.
2045	100.000 kr.

Mindre fejl og mangler udbedres i forbindelse med gennemgangen. Defekte tætningslister og mindre beskadigede fuger udskiftes efter behov. Punkterede termoruder registreres og udskiftes efter behov.

RISIKOBESKRIVELSE

Vinduerne fremstår i god stand, og der er ikke konstateret forhold, som kræver større arbejder. Manglende løbende vedligeholdelse kan over tid medføre dårligere funktion af beslag og lukkemekanismer samt nedbrydning af tætningslister og fuger. Utætte tilslutninger kan på længere sigt medføre fugtpåvirkning af vinduer og tilstødende bygningsdele.

ANBEFALINGER

Det anbefales at gennemføre et samlet serviceeftersyn med ca. 5 års interval. Mindre fejl, punkterede ruder og lignende mellem de planlagte eftersyn håndteres som almindelig løbende drift.

BYGNINGSDEL

05. UDVENDIGE DØRE

Beskrivelse

Ejendommens udvendige døre omfatter primært indgangsdøre til ejendommens opgange samt øvrige adgangsdøre fra terræn.
Dørene fremstår overordnet i god og funktionsdygtig stand. Dørblade og karme fremstår intakte uden tegn på væsentlig nedbrydning. Der ses almindelige brugs- og slidspor, som må forventes på døre med høj daglig brugsfrekvens.
Beslag, greb, låse og lukkefunktioner fremstår overordnet funktionsdygtige. Overgange mellem dørpartier og tilstødende facade fremstår ligeledes uden synlige væsentlige skader.

Vurdering

De udvendige døre vurderes samlet at være i god og anvendelig stand.
Der er ikke konstateret forhold, som giver anledning til større vedligeholdelses- eller udskiftningsarbejder på nuværende tidspunkt. Det løbende slid vil primært være knyttet til hængsler, låse, dørlukkere, greb og øvrige bevægelige dele.

Anbefaling

Der anbefales almindeligt løbende eftersyn og vedligeholdelse af de udvendige døre.
Hængsler, låsekasser, dørlukkere, greb og øvrige bevægelige dele bør kontrolleres, justeres og smøres efter behov. Tætningslister og fuger omkring dørpartierne bør ligeledes kontrolleres og udskiftes eller repareres ved tegn på nedbrydning.
Dørenes overflader vedligeholdes efter behov afhængigt af materialetype og vejrpåvirkning.

Prioritet / tidshorisont

Almindeligt eftersyn og vedligeholdelse: løbende.
Justering og udskiftning af beslag, låse, dørlukkere, tætningslister mv.: efter behov.
Der vurderes ikke behov for samlet udskiftning af de udvendige døre i den nærmeste del af planperioden.



Indbrudsforsøg på hoveddør

Billedet viser en hoveddør med tydelige mærker efter et indbrudsforsøg, hvor låsen er blevet manipuleret. Skaderne indikerer brug af værktøj til at bryde døren op.

Opgaver

OPGAVE 05.1

Snedker- og malerbehandling af yderdøre

Klimasikring

2 RISIKO Lav

TYPE Drifts- & vedligeholdelsesopgave

STATUS Afventer

Ejendommens udvendige døre gennemgås med fokus på funktion og almindelig vedligeholdelse.
Arbejdet omfatter kontrol, justering og smøring af hængsler, låsekasser, dørlukkere, greb og øvrige bevægelige dele. Tætningslister og fuger omkring dørpartierne kontrolleres og udskiftes eller repareres efter behov.
Mindre skader på dørblade, karme og overflader udbedres samtidig, hvor dette er nødvendigt.
Efterfølgende malerbehandles overfladerne.

2030	300.000 kr.
2035	300.000 kr.
2040	300.000 kr.
2045	300.000 kr.

RISIKOBESKRIVELSE

Dørene fremstår overordnet i god og funktionsdygtig stand, og der er ikke konstateret forhold, som kræver større arbejder.
Manglende løbende vedligeholdelse kan medføre øget slid på hængsler, låse og dørlukkere samt forringelse af tætningslister og fuger. Dette kan over tid medføre dårligere funktion, utætheder og et større reparationsbehov.

ANBEFALINGER

Det anbefales at gennemføre et samlet serviceeftersyn med ca. 5 års interval. Mindre funktionsfejl og skader mellem eftersynene håndteres som almindelig løbende drift.

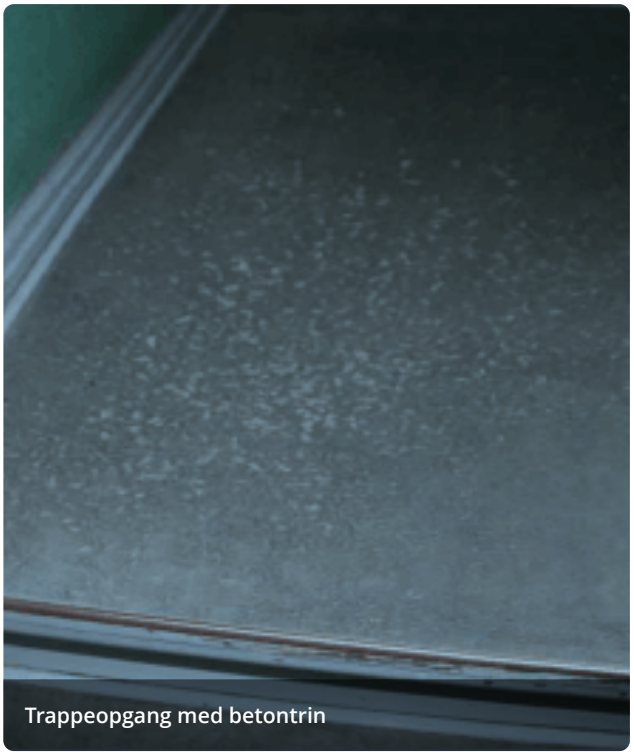
BYGNINGSDEL

06. TRAPPER

Beskrivelse
Ejendommen har hovedtrapper og bitrapper udført som traditionelle trætrapper med trævanger, balustre og håndlister.
Hovedtrapperne er renoverede og fremstår generelt i meget god stand. Vægge, lofter, underkanter af trappeløb samt træværk er malerbehandlet og fremstår velholdte.
Trin og reposer på hovedtrapperne er belagt med linoleum og forsynet med metallister ved trinforkanterne. Belægningerne fremstår generelt intakte og i god stand med almindelige mindre brugsspor. Der ses enkelte mindre afskalninger og mærker på malede træoverflader.
Gelændere, balustre og håndlister fremstår stabile og velholdte.
Indgangsreposer ved hovedtrapperne er udført som betondæk med terrazzooverflade. Der forekommer lokale revner i terrazzoen, men uden tegn på væsentlige skader på de underliggende konstruktioner.
Bitrapperne fremstår generelt i rimelig stand. Trætrinene er præget af almindelig alders- og brugsrelateret slitage, særligt på de mest trafikerede trappeløb og ved trinforkanter.
Øverst i flere bitrapper forekommer fugtrelaterede skader på de indvendige overflader. Skaderne skyldes tidligere utætheder ved tag, fuger og tilslutninger omkring trappetårnene. De udvendige forhold, som har forårsaget fugtindtrængningen, er udbedret, mens de indvendige følgeskader fortsat mangler at blive retableret.

Vurdering
Hovedtrapperne vurderes samlet set at være i meget god og funktionsdygtig stand. Der forekommer alene mindre almindelige brugsspor, som ikke har betydning for trappernes funktion.
Linoleumsbelægninger på trin og reposer fremstår i god stand, og gelændere, balustre og håndlister vurderes stabile og funktionsdygtige.
Bitrapperne vurderes samlet set at være i middel stand. Der forekommer almindelig slitage på trætrin og trinforkanter, som må forventes for trapper af denne alder og anvendelse.
Fugtskaderne øverst i bitrapperne vurderes som indvendige følgeskader efter tidligere fugtindtrængning. Da årsagen til fugtindtrængningen er udbedret udvendigt, vurderes der ikke at være behov for yderligere udvendige tiltag i forbindelse med disse skader.

Anbefaling
Hovedtrapperne anbefales vedligeholdt gennem almindeligt løbende tilsyn. Linoleumsbelægninger bør rengøres med produkter og metoder egnede til linoleum, og mindre skader på malede overflader udbedres efter behov.
På bitrapperne anbefales løbende kontrol af trætrin og særligt trinforkanter. Nedslidte eller beskadigede trin bør repareres snedkermæssigt efter behov.
De fugtskadede indvendige overflader øverst i bitrapperne anbefales udbedret. Beskadigede og løstsiddende puds- og malingslag fjernes, hvorefter overfladerne retableres og malerbehandles. Inden retablering bør det kontrolleres, at konstruktionerne er tilstrækkeligt udtørrede.
Lokale revner og skader i terrazzo på indgangsreposer repareres efter behov.



Trappeopgang med betontrin

Billedet viser en trappeopgang med betontrin og en grøn væg. Trinene har en enkel og funktionel udformning.



Slidte Trappetrin med Tæppe

Trappetrin viser tegn på slid med synlige ridser og et tæppe placeret på toppen. Træets overflade er mærket af brug, hvilket indikerer behov for vedligeholdelse.



Skærmbillede 2025-10-12 182307



Slidte Trætrapper med Mørke Pletter

Trætrapperne viser tegn på slid med mørke pletter og ujævn overflade, hvilket indikerer behov for vedligeholdelse.



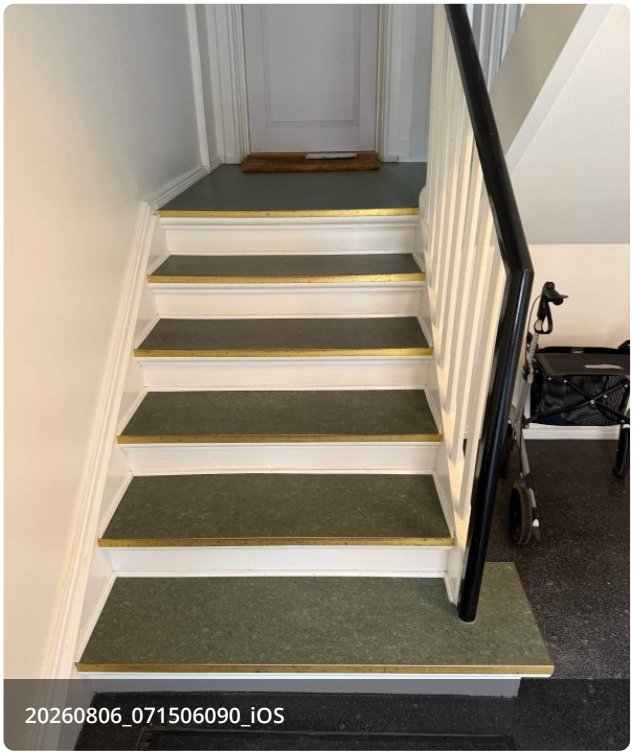
Fugtproblemer i Indvendig Væg

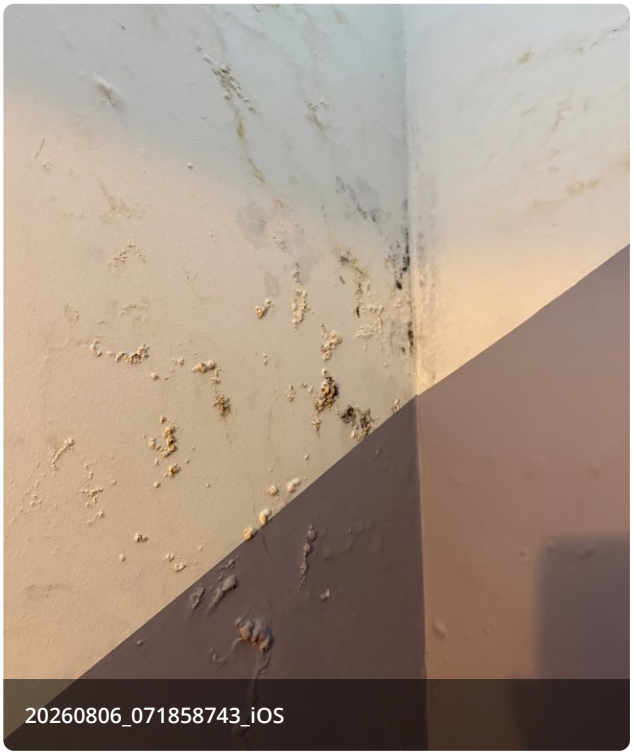
Billedet viser en indvendig væg med tydelige tegn på fugtskader, herunder misfarvning og pletter. Dette indikerer potentielle problemer med vandindtrængning eller dårlig ventilation.


20260806_071901744_iOS


20260806_071911652_iOS

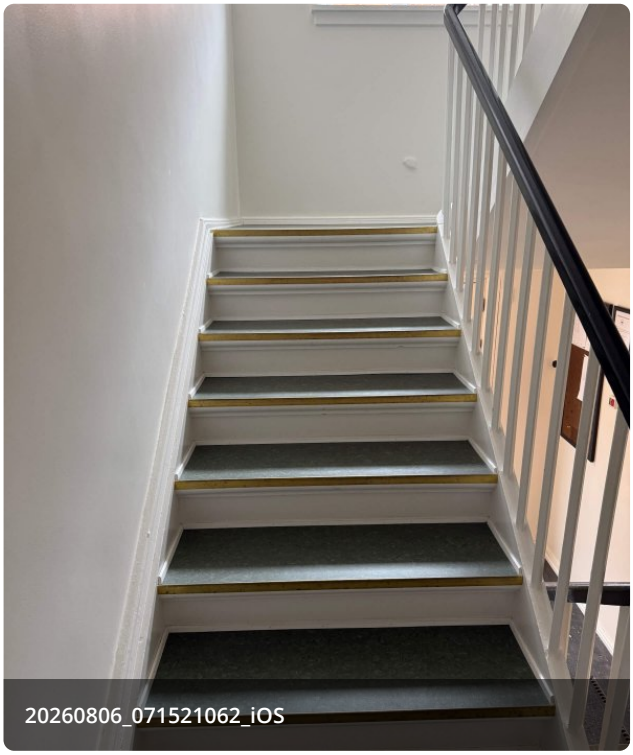

20260806_071900367_iOS


20260806_071506090_iOS

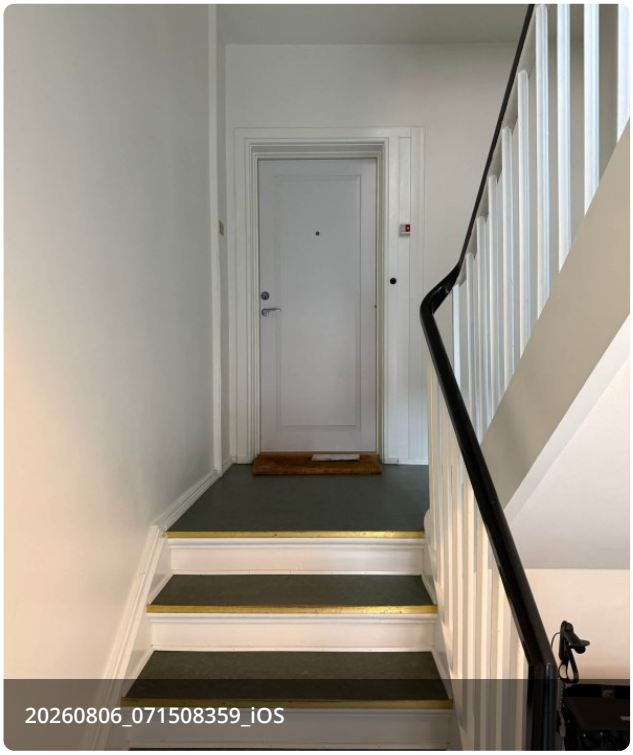

20260806_071858743_iOS

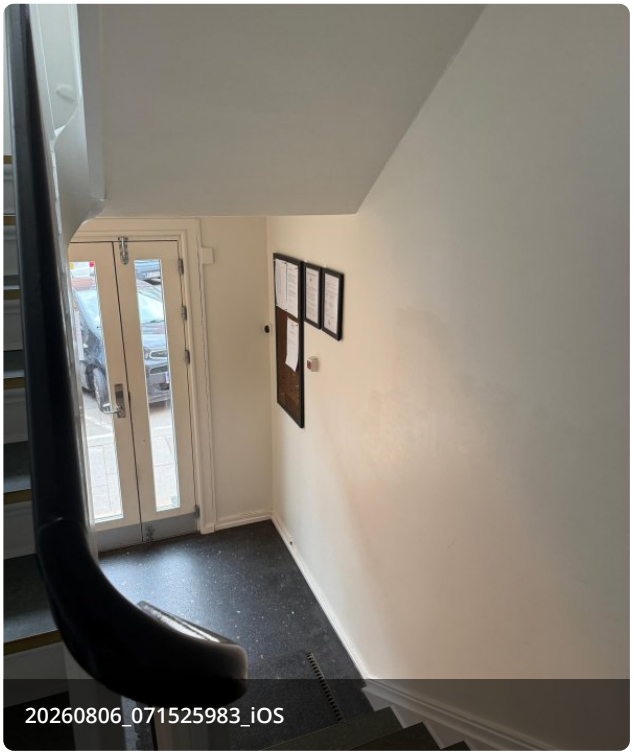

20260806_071534295_iOS

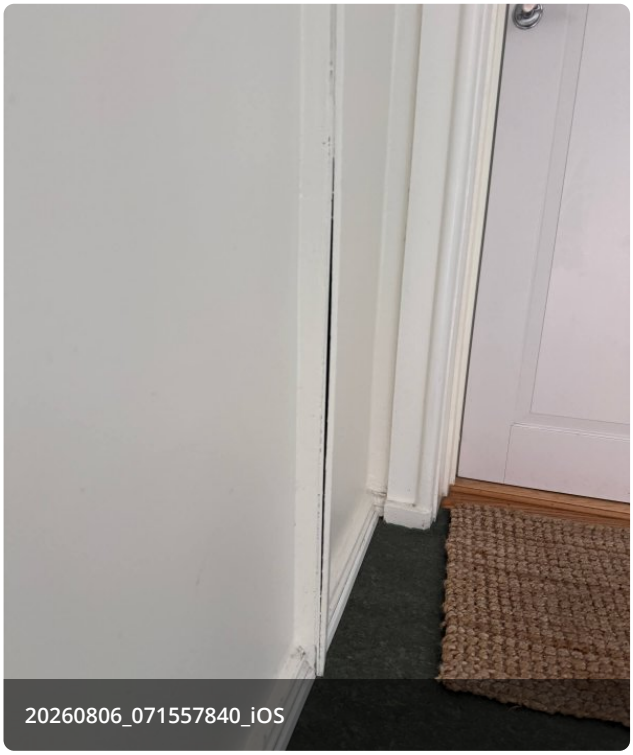

20260806_071536641_iOS

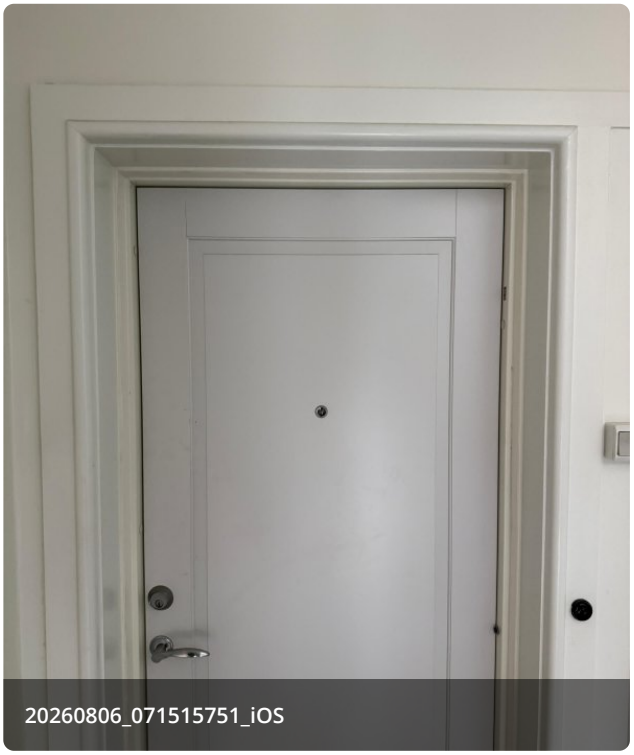

20260806_071521062_iOS


20260806_071548262_iOS


20260806_071508359_iOS


20260806_071525983_iOS


20260806_071557840_iOS


20260806_071515751_iOS

Opgaver

OPGAVE 06.1

Vedligeholdelse af hovedtrapper

RISIKO	TYPE	STATUS
2 Lav	Drifts- & vedligeholdelsesopgave	Afventer

2030	800.000 kr.
2040	800.000 kr.

Hovedtrappernes malede overflader, linoleumsbelægninger, trinforkanter, gelændere og øvrige overflader gennemgås og vedligeholdes.
Arbejdet omfatter lokale malerreparationer, mindre reparationer af linoleum og trinforkanter samt reparation af lokale revner og mindre skader i terrazzo på indgangsreposer.

RISIKOBESKRIVELSE

Hovedtrapperne er renoverede og fremstår i meget god stand. De registrerede forhold består primært af almindelige brugsspor og mindre overfladeskader.
Manglende vedligeholdelse vil hovedsageligt medføre en gradvis kosmetisk forringelse og øget slid på overflader og belægninger.

ANBEFALINGER

Det anbefales at fastholde hovedtrappernes nuværende gode stand gennem periodisk vedligeholdelse. Mindre skader udbedres løbende, inden de udvikler sig til større reparationsbehov.

OPGAVE 06.2

Istandsættelse af bitrapper

RISIKO	TYPE	STATUS
3 Middel	Renoveringsopgave	Afventer

2030 1.300.000 kr.

Bitrapperne gennemgås og istandsættes samlet.
Arbejdet omfatter snedkermæssig reparation af nedslidte eller beskadigede trætrin og trinforkanter samt udbedring af de fugtrelaterede følgeskader øverst i trapperummene. Løse og beskadigede puds- og malingslag fjernes og retableres efter kontrol af, at konstruktionerne er tilstrækkeligt udtørrede.
Der udføres samtidig en samlet malergennemgang af bitrapperne, herunder vægge, lofter, underkanter af trappeløb, vanger, balustre, håndlister, indfatninger og øvrige malede træoverflader. Arbejdet omfatter nødvendigt forarbejde med afrensning, spartling, slibning og grunding samt efterfølgende malerbehandling.

RISIKOBESKRIVELSE

Bitrapperne er præget af almindelig alders- og brugsrelateret slitage, herunder slid på trætrin og trinforkanter.
De registrerede fugtskader er følgeskader efter tidligere utætheder, som er udbedret udvendigt. Der vurderes derfor ikke at være tale om en aktiv fugtskade, men de beskadigede puds- og malingsoverflader bør retableres.
Ved fortsat udsættelse må der forventes øget nedslidning af overflader og træværk samt et større fremtidigt istandsættelsesbehov.

ANBEFALINGER

Det anbefales at gennemføre en samlet istandsættelse af bitrapperne inden for 5 år.
Arbejdet bør gennemføres samlet, så nødvendige puds- og snedkerreparationer udføres inden den afsluttende maleristandsættelse. Herved opnås en samlet og ensartet renovering af trapperummene.

BYGNINGSDEL

08. ETAGEADSKILLELSER

Beskrivelse
Etageadskillelserne er traditionelt udført som træbjælkelag. I kælderen fremstår lofterne generelt som pudsede lofter mellem helt eller delvist synlige etagebjælker.
De synlige etagebjælker fremstår, hvor de har været tilgængelige for besigtigelse, generelt i god stand.
Der er ikke konstateret fugtproblemer eller tegn på råd- og svampeangreb ved de besigtigede bjælker og bjælkeender ved facaderne.
Flere steder i kælderen, særligt omkring gennemføringer for vand-, varme- og afløbsinstallationer, forekommer manglende partier af de pudsede loftsoverflader.
I varmecentraler samt vaskeri er lofterne udført med isolering over nedhængte gipsplader. Der forekommer lokale skader på loftsbeklædningen, herunder revnede samt helt eller delvist manglende loftsplader.
Enkelte steder er lofterne udført som beton mellem bærejern. Her forekommer lokale rustangreb på bærejernene.
Etageadskillelsen mellem lejlighederne på 4. sal og tagetagen er efterisoleret.

Vurdering
Etageadskillelserne vurderes overordnet at være i tilfredsstillende stand. Der er ved de besigtigede træbjælker ikke konstateret forhold, som indikerer væsentlige fugt-, råd- eller svampeproblemer.
De manglende og beskadigede loftsoverflader i kælderen bør udbedres. Dette gælder særligt omkring installationsgennemføringer, hvor en sammenhængende loftsoverflade bør retableres af hensyn til blandt andet brandmæssige forhold og begrænsning af trækgener til de overliggende lejligheder.
De lokale skader på gipsbeklædningerne i varmecentraler og vaskeri bør ligeledes udbedres.
De konstaterede rustangreb på enkelte bærejern bør undersøges nærmere og behandles for at begrænse yderligere korrosion.

Anbefaling
Det anbefales, at manglende og beskadigede pudsede loftsoverflader i kælderen retableres, herunder særligt omkring rør- og installationsgennemføringer.
Beskadigede gipsplader i varmecentraler og vaskeri anbefales repareret eller udskiftet.
Bærejern med synlige rustangreb anbefales gennemgået nærmere. Hvor der konstateres overfladekorrosion, bør bærejernene afrenses og korrosionsbeskyttes. Eventuelle steder med mere fremskreden korrosion bør vurderes særskilt.



Skadet loft med synlig revne og rørinstallation

Loftet viser tegn på skader med en synlig revne og eksponeret armering. Der er også rørinstallationer i nærheden, hvilket kan indikere potentielle fugtproblemer.



Etageadskillelse med fugt- og nedbrydningstegn

Underside af etageadskillelse med synlige træbjælker.

Opgaver

OPGAVE 08.1

Retablering af kælderlofter

RISIKO	TYPE	STATUS
3 Middel	Drifts- & vedligeholdelsesopgave	Afventer

Skade | Brandsikring | Byggesag

2028 | 350.000 kr.

Manglende og beskadigede loftsoverflader i kælderarealerne retableres. Arbejdet omfatter reparation af pudsede loftsflader, særligt omkring gennemføringer for vand-, varme- og afløbsinstallationer, samt reparation eller udskiftning af beskadigede gipsplader i varmecentraler og vaskeri.
Ved retableringen sikres sammenhængende og forsvarlige loftsoverflader omkring installationer og gennemføringer.

RISIKOBESKRIVELSE

De konstaterede skader vurderes ikke at have betydning for etageadskillelsernes bæreevne, men manglende eller beskadigede loftsoverflader kan have betydning for blandt andet brandadskillende egenskaber og kan medføre trækgener til overliggende boliger.
Fortsat manglende vedligeholdelse kan samtidig medføre, at lokale skader udvikler sig og bliver mere omfattende.

ANBEFALINGER

Det anbefales at gennemføre en samlet gennemgang og retablering af beskadigede loftsoverflader i kælderen inden for 1-3 år.
Arbejder omkring installationsgennemføringer bør prioriteres først.

OPGAVE 08.2

Gennemgang og korrosionsbehandling af bærejern

RISIKO	TYPE	STATUS
3 Middel	Renoveringsopgave	Afventer

2027 | 75.000 kr.

Synlige bærejern i kælderens etageadskillelser gennemgås med henblik på at fastlægge omfanget af korrosion.
Bærejern med overfladekorrosion afrenses og korrosionsbeskyttes.
Hvor der konstateres mere fremskreden korrosion eller mistanke om væsentligt tværsnitstab, foretages en nærmere konstruktiv vurdering inden videre udbedring.

RISIKOBESKRIVELSE

De registrerede rustangreb er lokale, og der er ikke konstateret tegn på akut konstruktivt svigt. Hvis korrosionen får lov til at udvikle sig over længere tid, kan der dog ske gradvist tab af stålets tværsnit og dermed en forringelse af bæreevnen. Omfanget bør derfor afklares og behandles, mens skaderne fortsat vurderes at være begrænsede.

ANBEFALINGER

Det anbefales at gennemgå de synlige bærejern inden for 1-2 år og udføre korrosionsbehandling, hvor dette er nødvendigt.

BYGNINGSDEL

09. WC / BAD

Beskrivelse
Ejendommens badeværelser er beliggende i de enkelte boliger og er ikke besigtiget i forbindelse med gennemgangen.
Badeværelserne hører under den enkelte andelshavers vedligeholdelsespligt og indgår derfor ikke som en del af foreningens fælles vedligeholdelsesansvar.

Vurdering
Der foretages ikke en tilstandsvurdering af overflader, vådrumssikring, sanitet, installationer eller øvrige bygningsdele i badeværelserne.
Vedligeholdelse, reparation og eventuel renovering af badeværelserne påhviler den enkelte andelshaver i henhold til foreningens vedtægter og gældende ansvarsfordeling.

Anbefaling
Der indarbejdes ikke vedligeholdelsesarbejder eller økonomiske hensættelser vedrørende badeværelser i foreningens vedligeholdelsesplan.
Eventuelle arbejder udføres og finansieres af den enkelte andelshaver i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

10. KØKKENER

Beskrivelse
Ejendommens køkkener er placeret i de enkelte boliger og er ikke besigtiget i forbindelse med gennemgangen.
Køkkenerne hører under den enkelte andelshavers vedligeholdelsespligt og indgår derfor ikke som en del af foreningens fælles vedligeholdelsesansvar.

Vurdering
Der foretages ikke en tilstandsvurdering af køkkeninventar, overflader, installationer eller øvrige dele af køkkenerne.
Vedligeholdelse, reparation og eventuel udskiftning af køkkener påhviler den enkelte andelshaver i henhold til foreningens vedtægter og gældende ansvarsfordeling.

Anbefaling
Der indarbejdes ikke vedligeholdelsesarbejder eller økonomiske hensættelser vedrørende køkkener i foreningens vedligeholdelsesplan.
Eventuelle arbejder udføres og finansieres af den enkelte andelshaver i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

11. VARMEANLÆG

Beskrivelse
Ejendommen har et ældre centralvarmeanlæg udført som 1-strenget system.
Rørføringen er flere steder af ældre dato, og særligt på tagetagen findes eksisterende varmerør med kendt asbestholdig isolering. De berørte rør er forberedt til sikker senere nedtagning, idet asbestisoleringen er saneret lokalt ved arbejdsstederne, og rørene er forseglet og opdelt i passende længder, så de kan demonteres uden unødig påvirkning af det resterende asbestholdige materiale.
Anlægget er fortsat i drift og forsyner ejendommens radiatorer via det eksisterende 1-strengede rørsystem.

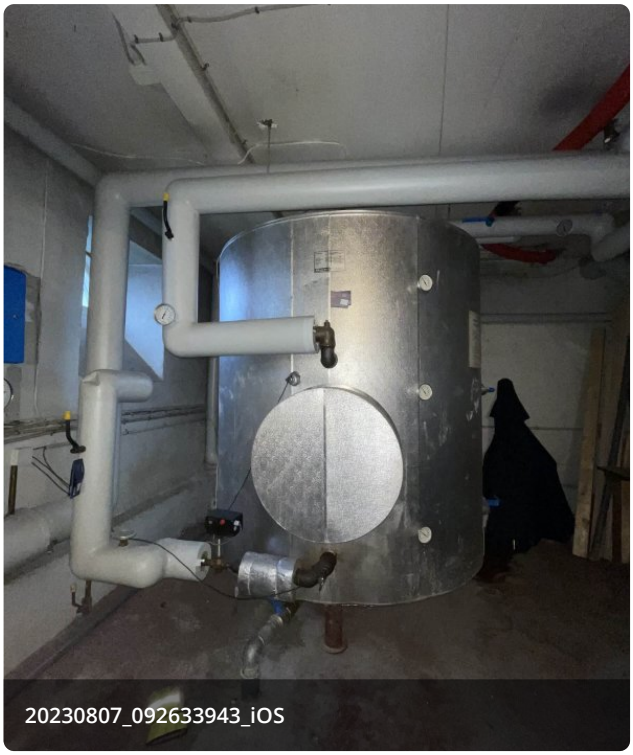
Vurdering
Varmeanlægget vurderes at være teknisk forældet sammenlignet med nyere 2-strengede systemer.
Et 1-strenget anlæg giver generelt mindre fleksible muligheder for indregulering og temperaturstyring og kan medføre en mindre ensartet varmefordeling i ejendommen.
Den kendte forekomst af asbestholdig rørisolering på dele af anlægget betyder samtidig, at fremtidige arbejder på rørføringen skal planlægges og udføres under hensyntagen til de miljømæssige forhold.
Selv om anlægget fortsat kan fungere, vurderes en samlet modernisering at være relevant inden for vedligeholdelsesperioden.

Anbefaling
Det anbefales at planlægge en samlet udskiftning af det eksisterende 1-strengede varmeanlæg til et moderne 2-strenget system.
I forbindelse med projektet bør eksisterende rørføring udskiftes i nødvendigt omfang, og anlægget bør projekteres med mulighed for korrekt indregulering og en mere ensartet varmefordeling i ejendommen.
De resterende asbestholdige dele af rørisoleringen skal håndteres som en integreret del af projektet og demonteres efter gældende regler.
Indtil en samlet udskiftning gennemføres, anbefales almindelig løbende drift og vedligeholdelse af radiatorer, ventiler, pumper og øvrige komponenter.

Prioritet / tidshorisont
Samlet projektering og udskiftning til 2-strenget varmeanlæg: 3-5 år.
Løbende drift, indregulering og reparation af eksisterende anlæg: efter behov.
Håndtering af asbestholdig rørisolering: i forbindelse med arbejder på de berørte rørstrækninger.



20230807_092627661_iOS


20230807_092633943_iOS

Opgaver

OPGAVE 11.1

Udskiftning til 2-strenget varmeanlæg inkl. radiatorer

RISIKO 3 Middel | TYPE Forbedringsopgave | STATUS Afventer

2028 | 9.000.000 kr.

Det eksisterende 1-strengede centralvarmeanlæg udskiftes med et komplet nyt 2-strenget varmeanlæg.
Arbejdet omfatter etablering af nye frem- og returledninger samt nødvendige stigstrenge og fordelingsledninger til ejendommens 155 lejligheder.
Eksisterende radiatorer udskiftes med nye radiatorer dimensioneret til de enkelte rum og det nye varmeanlæg. Der etableres nye radiatorventiler, termostater og øvrige nødvendige tilslutninger.
Eksisterende rørføringer demonteres i nødvendigt omfang. Rør og isolering med asbest håndteres, demonteres og bortskaffes efter gældende regler.
Arbejdet omfatter nødvendige følgearbejder i boliger og fællesarealer efter etablering af nye rørføringer samt afsluttende indregulering og funktionsafprøvning af det samlede varmeanlæg.

RISIKOBESKRIVELSE

Det eksisterende 1-strengede varmeanlæg er fortsat funktionsdygtigt, men er teknisk forældet og giver begrænsede muligheder for effektiv indregulering og ensartet varmefordeling.
Anlæggets alder medfører en stigende risiko for reparationer og svigt på rør, radiatorer, ventiler og øvrige komponenter. Forekomsten af asbestholdig rørisolering komplicerer desuden fremtidige arbejder på dele af installationen.

ANBEFALINGER

Det anbefales at gennemføre en samlet konvertering til et nyt 2-strenget varmeanlæg inden for 3-5 år.
Projektet bør omfatte udskiftning af både rørinstallationer og radiatorer, så der etableres ét samlet nyt og korrekt dimensioneret varmesystem.
Forud for udførelsen skal anlægget projekteres, herunder foretages dimensionering af radiatorer, rørføringer og hydraulisk indregulering.

BYGNINGSDEL

12. AFLØB

Beskrivelse
Ejendommens fælles afløbsinstallationer, herunder faldstammer, er overvejende af nyere dato og er udskiftet i forbindelse med en samlet renovering af installationerne i ejendommens boliger.
I kældrene findes fortsat enkelte ældre dele af de fælles afløbsinstallationer, som ikke er omfattet af udskiftningen. De nyere afløbsinstallationer er desuden flere steder tilsluttet de oprindelige installationer ved fodbøjninger og ved overgangen til de afløbsledninger, der føres fra kældrene mod kloakken på gård- og gadeside.
Afløbssystemet består således af både nyere og ældre installationsdele.

Vurdering
De nyere faldstammer og afløbsinstallationer vurderes ikke at give anledning til planlagte vedligeholdelsesarbejder på nuværende tidspunkt.
De tilbageværende ældre installationer i kældrene samt overgangene mellem nye og oprindelige afløbsledninger udgør de dele af systemet, hvor der på længere sigt må forventes et vedligeholdelses- eller udskiftningsbehov.
Omfang og tilstand af de ældre installationer er ikke kortlagt i tilstrækkelig grad til, at der kan fastlægges et konkret udskiftningsomfang.

Anbefaling
Det anbefales at foretage en nærmere registrering af de fælles afløbsinstallationer i kældrene med henblik på at kortlægge, hvilke strækninger og komponenter der fortsat er oprindelige.
I forbindelse hermed bør de ældre installationer samt overgangene mellem nye og eksisterende afløbsledninger vurderes for tegn på tæring, utætheder og øvrig nedslidning.
På baggrund af registreringen kan et eventuelt behov for reparation eller etapevis udskiftning af de resterende ældre afløbsinstallationer fastlægges.



Lækage ved rørforbindelse i kældervæg

Et rør i en kældervæg viser tegn på lækage med rustfarvet vand, hvilket indikerer potentielle problemer med rørforseglingen.



Vandskade og rørinstallation i loft

Billedet viser en vandskade i loftet med synlige rørinstallationer. Skaden ser ud til at være forårsaget af lækage, hvilket kan kræve reparation og tætning af rørene.

Opgaver

OPGAVE 12.1

Registrering af ældre afløbsinstallationer

RISIKO 3 Middel | TYPE Drifts- & vedligeholdelsesopgave | STATUS Afventer

2027 | 50.000 kr.

Der gennemføres en systematisk registrering af de fælles afløbsinstallationer i kælderarealerne med henblik på at kortlægge de dele af installationerne, som ikke tidligere er udskiftet.
Gennemgangen omfatter ældre rørstrækninger, fodbøjninger samt overgange mellem nyere og oprindelige afløbsinstallationer.
Installationerne registreres med hensyn til materiale, dimension, tilgængelighed og synlig tilstand.
Der foretages samtidig en vurdering af tegn på tæring, utætheder, revner og øvrig nedslidning.

RISIKOBESKRIVELSE

Størstedelen af ejendommens fælles afløbsinstallationer er nyere, men der findes fortsat ældre installationsdele i kælderen og ved overgangene til kloaksystemet.
Da omfanget og tilstanden af disse dele ikke er kortlagt, er der usikkerhed om deres resterende levetid og risikoen for fremtidige svigt. Eventuelle skader på de ældre installationer kan medføre utætheder og følgeskader i kælderarealerne.

ANBEFALINGER

Det anbefales at gennemføre registreringen inden for 1-2 år.
På baggrund af gennemgangen bør der udarbejdes en konkret vurdering af, om de resterende ældre installationer kan bibeholdes, skal repareres lokalt eller bør indgå i en planlagt etapevis udskiftning.
En egentlig udskiftningspost bør først indarbejdes, når omfanget er kendt.

BYGNINGSDEL

13. KLOAK

Beskrivelse
Ejendommens kloaksystem er i hovedtræk oprindeligt fra ejendommens opførelse i 1936. Der er gennem tiden foretaget partielle udskiftninger, men væsentlige dele af kloakledninger og brønde i terræn og under ejendommen er fortsat oprindelige.
Der blev i november 2024 gennemført TV-inspektion af kloaksystemet. Undersøgelsen viste omfattende skader fordelt over systemet, herunder forskudte samlinger, rørbrud og propper. Der er registreret en betydelig mængde K3- og K4-skader, som er skader uden restlevetid og med behov for udbedring.
Flere ledningsstrækninger kunne ved undersøgelsen ikke spules tilfredsstillende på grund af fastgroede aflejringer og propper.
Kloakkens tilstand har medført problemer med rotter i ejendommens kælder.

Vurdering
Kloaksystemet vurderes samlet set at være i dårlig stand og have behov for en omfattende renovering.
På grund af kloakkens alder, antallet og spredningen af alvorlige skader samt tilstanden af de øvrige ældre ledninger vurderes en renovering alene af de registrerede K3- og K4-skader ikke at være en hensigtsmæssig langsigtet løsning.
Selv på ledningsstrækninger med mindre alvorlige registreringer må der som følge af alder og generel tilstand forventes risiko for yderligere svigt og skader. En række mindre, partielle reparationer vil samtidig kunne medføre gentagne opgravninger i gården og under ejendommen.

Anbefaling
Det anbefales at gennemføre en samlet renovering af ejendommens kloaksystem.
Renoveringen bør omfatte hovedledninger, kloakledninger i baggård, ledninger under ejendommen, ledninger på gadesiden inden for foreningens vedligeholdelsespligt samt relevante brønde, gulvafløb og øvrige tilknyttede installationer.
Unødvendige afløb anbefales nedlagt. Hvor afløb i kælderen fortsat er nødvendige, bør der etableres højvandslukke, hvor dette er relevant, for at reducere risikoen for opstuvning af kloakvand ved kraftig regn og skybrud.
Strømpeforing kan undersøges som alternativ på egnede ledningsstrækninger, men bør først vælges, hvor de eksisterende rørs tilstand og geometri gør metoden teknisk forsvarlig. Det forventes derfor, at projektet kan komme til at bestå af en kombination af traditionel udskiftning og eventuel strømpeforing.
Muligheden for samtidig at forbedre ejendommens skybrudssikring bør indgå i projekteringen af kloakrenoveringen.

Prioritet / tidshorisont
Kloakrenoveringen bør prioriteres højt og gennemføres snarest muligt.

Opgaver

OPGAVE 13.1

Samlet renovering af kloaksystem

RISIKO 4 Høj | TYPE Renoveringsopgave | STATUS Afventer

Klimasikring | Skade | Forsikringssag | DKV plan | Byggesag

2027 | 6.400.000 kr.

Ejendommens kloaksystem renoveres samlet på baggrund af de registrerede skader og kloaksystemets generelle alder og tilstand.
Arbejdet omfatter renovering eller udskiftning af hovedledninger, kloakledninger i gårdarealer, ledninger under ejendommen samt ledninger på gadesiden inden for foreningens vedligeholdelsespligt.
Eksisterende brønde, gulvafløb og øvrige tilknyttede installationer gennemgås og renoveres eller udskiftes i nødvendigt omfang.
Unødvendige afløb nedlægges.
Hvor afløb i kælderen fortsat skal opretholdes, etableres højvandslukke, hvor dette er relevant.
På ledningsstrækninger, hvor forholdene er egnede, kan strømpeforing anvendes som alternativ til traditionel udskiftning. Den endelige udførelsesmetode fastlægges i forbindelse med projekteringen.
Mulighederne for samtidig forbedring af ejendommens skybrudssikring indarbejdes i projektet.

RISIKOBESKRIVELSE

Kloaksystemet er i væsentligt omfang oprindeligt og har omfattende registrerede K3- og K4-skader, herunder forskudte samlinger, rørbrud og propper.
Der har allerede været problemer med rotter i kælderen, og flere ledningsstrækninger har ikke kunnet spules tilfredsstillende.
Hvis renoveringen udsættes, er der væsentlig risiko for yderligere ledningssvigt, tilstopninger, rotteproblemer og behov for akutte lokale reparationer. Da skaderne er fordelt over kloaksystemet, vurderes fortsatte partielle reparationer ikke at være en hensigtsmæssig langsigtet løsning.

ANBEFALINGER

Det anbefales at gennemføre en samlet renovering af kloaksystemet snarest muligt.
Projektet bør tage udgangspunkt i den allerede udførte TV-inspektion og handlingsplan og projekteres som en samlet løsning. Traditionel udskiftning og strømpeforing kombineres, hvor dette teknisk og økonomisk er hensigtsmæssigt.
Skybrudssikring, højvandslukker og håndtering af tidligere vandindtrængning i kælderen bør behandles som en integreret del af projektet.

BYGNINGSDEL

14. VANDINSTALLATION

Beskrivelse
Ejendommens vandinstallationer er ikke gennemgået i deres fulde omfang, og installationerne i boligerne er ikke besigtiget.
I forbindelse med gennemgangen af kælderarealerne er dele af de synlige brugsvandsinstallationer besigtiget. Der er ikke konstateret synlige utætheder eller andre forhold, som umiddelbart indikerer et aktuelt behov for større reparationsarbejder.
Installationernes alder, materiale og tilstand på skjulte og ikke tilgængelige strækninger er ikke nærmere undersøgt.

Vurdering
Der er på de besigtigede, synlige dele af vandinstallationerne ikke konstateret væsentlige skader.
Da kun en begrænset del af installationerne har været tilgængelig for besigtigelse, kan der ikke foretages en nærmere vurdering af det samlede anlægs tilstand eller forventede restlevetid.

Anbefaling
Der vurderes ikke på det foreliggende grundlag at være behov for at indarbejde en større planlagt renovering af vandinstallationerne i vedligeholdelsesplanen.
Installationerne bør indgå i den almindelige løbende drift, hvor der holdes øje med tegn på utætheder, korrosion og øvrig nedslidning. Ved tilbagevendende problemer eller tegn på begyndende svigt anbefales en særskilt gennemgang af vandinstallationerne med henblik på at fastlægge et eventuelt fremtidigt renoveringsbehov.

Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

16. VENTILATION

Beskrivelse
Ejendommens boliger ventileres via naturligt aftræk fra køkken og bad. Hver lejlighed er forsynet med egen selvstændig aftrækskanal, som føres fra boligen til tagetagen.
I forbindelse med tagrenoveringen er samtlige ventilationskanaler fornyet fra etageadskillelsen på tagetagen og frem til gennemføringerne over tag. Installationerne på tagetagen er dermed forberedt til en senere etablering af mekanisk, topstyret udsugning på de enkelte aftrækskanaler.
Der har været begrænset adgang til boligerne, og aftræksforholdene er derfor ikke gennemgået i samtlige lejligheder. Det er dog konstateret, at enkelte aftræk er helt eller delvist tillukkede, ligesom der flere steder er monteret individuelle mekaniske udsugningsventilatorer.

Vurdering
Det eksisterende naturlige aftræk er afhængigt af blandt andet temperatur- og trykforskelle og giver derfor ikke samme mulighed for et stabilt og kontrolleret luftskifte som et mekanisk ventilationsanlæg.
Tillukkede aftræk forringer eller ophæver funktionen af den pågældende lejligheds ventilation. Individuelt monterede ventilatorer ændrer ligeledes forudsætningerne for det naturlige aftræk og bør ikke betragtes som en permanent løsning.
Da hver lejlighed har en selvstændig aftrækskanal, og kanalernes øverste dele allerede er fornyet i forbindelse med tagprojektet, vurderes ejendommen at have et godt udgangspunkt for etablering af en samlet mekanisk ventilationsløsning.

Anbefaling
Det anbefales højt prioriteret at etablere mekanisk, topstyret udsugning på ejendommens eksisterende aftrækskanaler. Anlægget bør projekteres som en samlet løsning, hvor udsugningen tilpasses og indreguleres, så der opnås et stabilt og kontrolleret luftskifte i samtlige boliger.
Som led i projektet anbefales det at gennemgå aftrækkene i samtlige lejligheder. Tillukkede eller begrænsede aftræk skal genetableres, og individuelt monterede mekaniske ventilatorer bør nedtages, så installationerne bringes tilbage til et ensartet udgangspunkt inden etableringen af den nye løsning.
Indtil den mekaniske ventilation etableres, anbefales det, at eksisterende aftræksåbninger holdes frie, og at individuelle mekaniske ventilatorer på aftrækskanalerne fjernes, så det naturlige aftræk kan fungere efter hensigten.
Ved projektering af den nye ventilation skal der samtidig tages stilling til tilførsel af erstatningsluft til boligerne, så den mekaniske udsugning kan fungere korrekt.

Prioritet / tidshorisont
Etablering af mekanisk, topstyret ventilation anbefales gennemført inden for 1-3 år og vurderes som et højt prioriteret forbedringsarbejde.

Opgaver

OPGAVE 16.1

Etablering af mekanisk topstyret ventilation

RISIKO	TYPE	STATUS
3 Middel	Forbedringsopgave	Afventer

2028 2.800.000 kr.

Der etableres mekanisk, topstyret udsugning på ejendommens eksisterende individuelle aftrækskanaler fra køkken og bad.
Projektet omfatter gennemgang af aftræksforholdene i samtlige 155 lejligheder, herunder kontrol og genetablering af tillukkede eller begrænsede aftræk samt nedtagning af eksisterende individuelle mekaniske udsugningsventilatorer.
På tagetagen etableres mekanisk udsugning på de eksisterende aftrækskanaler, som allerede er fornyet og forberedt i forbindelse med tagrenoveringen. Der etableres nødvendig styring, eltilslutning og regulering.
Der etableres eller tilpasses samtidig løsninger for erstatningsluft til boligerne i det omfang, dette er nødvendigt for anlæggets funktion.
Efter etableringen foretages samlet indregulering, funktionsafprøvning og dokumentation af luftmængderne.

RISIKOBESKRIVELSE

Ejendommens nuværende ventilation er baseret på naturligt aftræk og giver ikke mulighed for et ensartet og kontrolleret luftskifte.
Der er samtidig konstateret både tillukkede aftræk og individuelt monterede ventilatorer, hvilket medfører varierende ventilationsforhold mellem boligerne.
Forholdet vurderes ikke akut, men utilstrækkelig ventilation kan medføre øget fugtbelastning og et utilfredsstillende indeklima i de berørte boliger.

ANBEFALINGER

Det anbefales højt prioriteret at etablere en samlet mekanisk, topstyret ventilationsløsning inden for 1-3 år.
Projektet bør gennemføres samlet for hele ejendommen, så samtlige lejligheders aftræk bringes til et ensartet niveau, og anlægget kan dimensioneres og indreguleres som én samlet løsning.

BYGNINGSDEL

17. EL / SVAGSTRØM

Beskrivelse
Ejendommens el- og svagstrømsinstallationer er ikke gennemgået elteknisk. De synlige installationer i kældre, trapper og øvrige fællesarealer er alene besigtiget i forbindelse med den generelle bygningsgennemgang.
Installationerne er udført over forskellige perioder og består derfor af både ældre og nyere komponenter, kabelføringer og installationer.

Vurdering
Den visuelle bygningsgennemgang giver ikke et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere elinstallationernes samlede tekniske tilstand, sikkerhed eller resterende levetid.
Der kan derfor heller ikke på det foreliggende grundlag fastlægges et konkret omfang eller budget for eventuelle fremtidige arbejder på el- og svagstrømsinstallationerne.

Anbefaling
Det anbefales, at der foretages en særskilt gennemgang af ejendommens fælles el- og svagstrømsinstallationer ved en autoriseret elinstallatør.
Gennemgangen bør omfatte de fælles installationer i blandt andet kældre, trapper, loftsarealer og øvrige fællesområder med henblik på at kortlægge installationernes alder og tilstand samt identificere eventuelle sikkerhedsmæssige forhold og behov for reparation, udskiftning eller modernisering.
Resultatet af gennemgangen bør efterfølgende danne grundlag for eventuelle konkrete arbejder og økonomiske hensættelser i vedligeholdelsesplanen.
Indtil gennemgangen er udført, anbefales almindelig løbende vedligeholdelse og udbedring af konstaterede fejl og skader.

Opgaver

OPGAVE 17.1

Gennemgang af fælles elinstallationer

RISIKO	TYPE	STATUS
3 Middel	Drifts- & vedligeholdelsesopgave	Afventer

2027 — 50.000 kr.

Der gennemføres en samlet teknisk gennemgang af ejendommens fælles el- og svagstrømsinstallationer ved autoriseret elinstallatør.
Gennemgangen omfatter installationer i kældre, hovedtrapper, bitrapper, loftsarealer og øvrige fællesarealer. Installationernes alder, udførelse og synlige tilstand registreres, og relevante kontroller og målinger udføres med henblik på at identificere fejl, sikkerhedsmæssige forhold og teknisk nedslidning.
På baggrund af gennemgangen udarbejdes en samlet vurdering af eventuelle behov for reparation, udskiftning eller modernisering.

RISIKOBESKRIVELSE

Ejendommens fælles elinstallationer er udført over forskellige perioder og er ikke gennemgået elteknisk som en samlet installation.
Der er derfor usikkerhed om den samlede tekniske tilstand og om eventuelle sikkerhedsmæssige forhold. Der er ikke konstateret forhold ved den almindelige bygningsgennemgang, som giver anledning til at vurdere installationerne som akut kritiske, men en faglig gennemgang vurderes relevant.

ANBEFALINGER

Det anbefales, at gennemgangen gennemføres inden for 1-2 år.
Eventuelle sikkerhedsmæssige fejl bør udbedres umiddelbart. Øvrige anbefalede arbejder kan efterfølgende indarbejdes særskilt i vedligeholdelsesplanen på baggrund af installatørens registrering.

BYGNINGSDEL

18. ØVRIGE

Beskrivelse
Pulterrummene på tagetagen er udskiftet i forbindelse med det senest gennemførte projekt og fremstår som nye.
I kælderarealerne findes private pulterrum. Disse var aflåste ved gennemgangen og er derfor ikke besigtiget indvendigt.
I gårdene findes mindre fælles skure og overdækninger til blandt andet affald, storskrald, cykler og materiel.
Konstruktionerne fremstår generelt funktionsdygtige og uden umiddelbart konstaterede væsentlige skader.

Vurdering
De nye pulterrum på tagetagen vurderes at være i god stand og giver ikke anledning til vedligeholdelsesarbejder inden for den nærmeste årrække.
De besigtigede skure og overdækninger vurderes generelt at være i tilfredsstillende stand og forventes alene at kræve almindelig løbende vedligeholdelse.
Da de private kælderpulterrum ikke har været tilgængelige, kan der ikke foretages en vurdering af deres indvendige tilstand.

Anbefaling
Der anbefales almindeligt løbende tilsyn og vedligeholdelse af skure, overdækninger og øvrige fælles konstruktioner.
Pulterrummene på tagetagen kræver ikke særskilte planlagte arbejder på nuværende tidspunkt.
Der indarbejdes ikke konkrete arbejder vedrørende de private kælderpulterrum, da disse ikke har været tilgængelige for besigtigelse.

Opgaver

OPGAVE 18.1

Udbedring af optrin til hovedtrapper

RISIKO	TYPE	STATUS
3 Middel	Renoveringsopgave	Afventer

Gennemgå og udbedr de optrin til hovedtrapper, der er beskadiget på grund af frostsprængninger. Dette indebærer udskiftning af ødelagte klinker og sikring af, at optrinene er modstandsdygtige over for fremtidige frostskader.

2026	**75.000 kr.**
2031	75.000 kr.

RISIKOBESKRIVELSE

Hvis optrinene ikke udbedres, kan det føre til yderligere forringelse og potentielle sikkerhedsrisici for beboerne. Dette kan også resultere i højere vedligeholdelsesomkostninger på længere sigt.

ANBEFALINGER

Det anbefales at anvende hårdtbrændte klinker af høj kvalitet, der er modstandsdygtige over for frost og saltning. Det kan også være gavnligt at overveje alternative materialer eller behandlinger, der kan reducere risikoen for frostsprængninger i fremtiden.

BYGNINGSDEL

19. PRIVATE FRIAREALER

Beskrivelse
Ejendommens private friarealer på gårdsiden består af større fælles gårdarealer med en kombination af befæstede færdselsarealer og grønne opholdsarealer.
De befæstede arealer er hovedsageligt udført med asfalt og fungerer som adgangs- og færdselsarealer langs bygningerne og gennem gårdene. Asfaltbelægningerne er af varierende alder og fremstår flere steder med tidligere reparationer, revnedannelser, lokale sætninger og ujævnheder.
De grønne arealer består hovedsageligt af græsarealer med træer, buske og øvrig beplantning. Disse fremstår generelt velholdte.

Vurdering
De private friarealer fremstår samlet set funktionelle og med et grønt gårdmiljø af god kvalitet.
De befæstede arealer er derimod flere steder præget af almindelig nedslidning og gentagne lokale reparationer. Der må derfor forventes et løbende behov for udbedring af asfaltbelægningerne og på længere sigt en mere sammenhængende renovering af de mest nedslidte arealer.
Ved sætninger og ujævnheder bør der samtidig være opmærksomhed på afvandingsforholdene, så der ikke opstår større lokale vandansamlinger.

Anbefaling
Det anbefales at vedligeholde de grønne friarealer gennem almindelig løbende pleje af græs, træer, buske og øvrig beplantning.
Revner, huller og lokale sætninger i asfaltbelægningerne bør udbedres løbende, særligt hvor skaderne påvirker færdslen eller medfører uhensigtsmæssige vandansamlinger.
På længere sigt anbefales en samlet renovering af de mest nedslidte befæstede gårdarealer. I den forbindelse kan det med fordel overvejes, om arealerne skal genetableres som eksisterende, eller om renoveringen skal benyttes til samtidig at forbedre gårdmiljø, opholdsmuligheder, begrønning og håndtering af regnvand.

Opgaver

OPGAVE 19.1

Renovering af asfaltbelægninger i gårdrum

RISIKO	TYPE	STATUS
2 Lav	Renoveringsopgave	Afventer

2032 250.000 kr.

De nedslidte asfaltbelægninger i ejendommens gårdarealer renoveres samlet.
Arbejdet omfatter optagning eller fræsning af eksisterende asfaltbelægninger, lokale reparationer og regulering af underlaget samt etablering af ny asfaltbelægning.
Områder med sætninger og lunker reguleres, så der etableres hensigtsmæssige fald og afvanding, og risikoen for lokale vandansamlinger reduceres.

I forbindelse med projektet bør det vurderes, om dele af de eksisterende asfaltarealer med fordel kan omlægges til andre belægningstyper, grønne arealer eller løsninger til lokal håndtering af regnvand.

RISIKOBESKRIVELSE

De eksisterende belægninger er fortsat anvendelige, men flere områder er nedslidte og præget af revner, sætninger, tidligere reparationer og ujævnheder.
Uden en mere samlet renovering må der forventes et stigende behov for lokale reparationer.
Sætninger og lunker kan samtidig medføre vandansamlinger og gradvist accelerere nedbrydningen af belægningerne.
Forholdene vurderes ikke akutte.

ANBEFALINGER

Det anbefales at planlægge en samlet renovering af de mest nedslidte asfaltarealer på længere sigt.
Indtil arbejdet gennemføres, bør større huller, væsentlige sætninger og færdselsmæssigt generende ujævnheder repareres lokalt.

OPSUMMERING

Opgaveudgifter for en 10-årig periode (2026-2035)

ÅR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Sum af opgaver i alt	75.000 kr.	8,3 mio. kr.	12,2 mio. kr.	0 kr.	2,5 mio. kr.	75.000 kr.	250.000 kr.	0 kr.	0 kr.	400.000 kr.
Afsat til byggepladsomkostninger (6%)	4.500 kr.	495.000 kr.	729.000 kr.	0 kr.	150.000 kr.	4.500 kr.	15.000 kr.	0 kr.	0 kr.	24.000 kr.
Afsat til uforudsete omkostninger (10%)	7.950 kr.	874.500 kr.	1,3 mio. kr.	0 kr.	265.000 kr.	7.950 kr.	26.500 kr.	0 kr.	0 kr.	42.400 kr.
Afsat til rådgiverhonorar (14%)	12.243 kr.	1,3 mio. kr.	2 mio. kr.	0 kr.	408.100 kr.	12.243 kr.	40.810 kr.	0 kr.	0 kr.	65.296 kr.
Afsat til administration (4%)	3.988 kr.	438.649 kr.	646.011 kr.	0 kr.	132.924 kr.	3.988 kr.	13.292 kr.	0 kr.	0 kr.	21.268 kr.
Total (ekskl. moms)	103.681 kr.	11,4 mio. kr.	16,8 mio. kr.	0 kr.	3,5 mio. kr.	103.681 kr.	345.602 kr.	0 kr.	0 kr.	552.964 kr.
Moms (25%)	25.920 kr.	2,9 mio. kr.	4,2 mio. kr.	0 kr.	864.006 kr.	25.920 kr.	86.401 kr.	0 kr.	0 kr.	138.241 kr.
Total inkl. moms	129.601 kr.	14,3 mio. kr.	21 mio. kr.	0 kr.	4,3 mio. kr.	129.601 kr.	432.003 kr.	0 kr.	0 kr.	691.205 kr.

Vedligeholdelsesbudget 2026 – 2035

AB Kurland (Romsdalsgade / Kurlandsgade)

Nærværende budget er udarbejdet på baggrund af "Tilstandsrapport 2026 - AB Kurland.pdf" (Melander & Dam). Budgettet giver et strategisk overblik over de forventede økonomiske dispositioner til vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens bygningsdele i den kommende 10-årige periode.

Hovedoversigt: Opgaveudgifter for perioden (inkl. omkostninger og moms)

Udgiftspost (kr.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Sum af opgaver i alt	75.000	8.300.000	12.200.000	0	2.500.000	75.000	250.000	0	0	400.000
Byggepladsomkostninger (6%)	4.500	495.000	729.000	0	150.000	4.500	15.000	0	0	24.000
Uforudsete omkostninger (10%)	7.950	874.500	1.300.000	0	265.000	7.950	26.500	0	0	42.400
Rådgiverhonorar (14%)	12.243	1.300.000	2.000.000	0	408.100	12.243	40.810	0	0	65.296
Administration (4%)	3.988	438.649	646.011	0	132.924	3.988	13.292	0	0	21.268
Total (ekskl. moms)	**103.681**	**11.400.000**	**16.800.000**	**0**	**3.500.000**	**103.681**	**345.602**	**0**	**0**	**552.964**
Moms (25%)	25.920	2.900.000	4.200.000	0	864.006	25.920	86.401	0	0	138.241
Total inkl. moms	**129.601**	**14.300.000**	**21.000.000**	**0**	**4.300.000**	**129.601**	**432.003**	**0**	**0**	**691.205**

Bemærk: Afrundinger kan forekomme i totalerne (jf. tilstandsrapporten).

Opgavespecifikation: Konkrete vedligeholdelsesopgaver (basisoverslag)

Nedenstående beløb svarer til posten "Sum af opgaver i alt" i hovedoversigten ovenfor (grundbeløb ekskl. rådgivning, uforudsete udgifter, byggepladsomkostninger og moms).

Udførelsesår	Opgave nr.	Bygningsdel & Beskrivelse	Estimeret basisudgift (kr.)
År 2026			
2026	18.1	**Øvrige:** Udbedring af optrin til hovedtrapper (frostsprængte klinker)	75.000
År 2027			
2027	02.1	**Kælder:** Lokale reparationer af kældervægge	75.000
2027	03.1	**Facader:** Omfugning af facader op til 2 m over terræn	1.600.000
2027	08.2	**Etageadskillelser:** Gennemgang og korrosionsbehandling af bærejern	75.000
2027	12.1	**Afløb:** Registrering af ældre afløbsinstallationer (undersøgelse)	50.000
2027	13.1	**Kloak:** Samlet renovering af kloaksystem	6.400.000
2027	17.1	**El/Svagstrøm:** Gennemgang af fælles elinstallationer	50.000

Udførelsesår	Opgave nr.	Bygningsdel & Beskrivelse	Estimeret basisudgift (kr.)
År 2028			
2028	08.1	**Etageadskillelser:** Retablering af kælderlofter	350.000
2028	11.1	**Varmeanlæg:** Udskiftning til 2-strenget varmeanlæg inkl. radiatorer	9.000.000
2028	16.1	**Ventilation:** Etablering af mekanisk topstyret ventilation	2.800.000
År 2029			
2029	-	*Ingen planlagte større opgaver i dette år.*	0
År 2030			
2030	04.1	**Vinduer:** Serviceeftersyn og vedligeholdelse	100.000
2030	05.1	**Yderdøre:** Snedker- og malerbehandling	300.000

Udførelsesår	Opgave nr.	Bygningsdel & Beskrivelse	Estimeret basisudgift (kr.)
2030	06.1	**Trapper:** Vedligeholdelse af hovedtrapper	800.000
2030	06.2	**Trapper:** Istandsættelse af bitrapper	1.300.000
År 2031			
2031	18.1	**Øvrige:** Udbedring af optrin til hovedtrapper (etape 2)	75.000
År 2032			
2032	19.1	**Private friarealer:** Renovering af asfaltbelægninger i gårdrum	250.000
År 2033 – 2034			
2033–2034	-	*Ingen planlagte større opgaver i disse år.*	0
År 2035			
2035	04.1	**Vinduer:** Serviceeftersyn og vedligeholdelse (periodisk)	100.000
2035	05.1	**Yderdøre:** Snedker- og malerbehandling (periodisk)	300.000