© AI Arkitekter og Ingeniører

Vedligeholdelsesplan

A/B Opnæsgård - Blokkene

Indhold

Grundlag	3
Læsevejledning	4
10-års budget	5
01. Tag	6
02. Fundamenter, kælder	8
03. Facader, sokler mod gade	10
04. Facader, sokler mod gård	12
05. Altaner	14
06. Yderdøre	16
07. Vinduer	18
08. Portgennemgang	20
09. Belægning & udv. trapper	21
10. Skure & affaldsrum	23
11. Etageadskillelser	24
12. Hovedtrapper	26
13. Bagtrapper	28
14. Afløb & faldstammer	29
15. Kloak	31
16. Varmeanlæg	33
17. Vandinstallation	35
18. Gasinstallation	37
19. Ventilation	39
20. Elinstallation	41
21. Øvrige bygningsdele	43
Det videre forløb	45

Grundlag

Kontakt:

Nærværende tilstandsrapport er udført af:

AI a/s
Refshalevej 147
1432 Copenhagen K
Denmark

Tel. +45 32 68 08 00
ai@ai.dk
www.ai.dk

Sagsnummer

2022 536

Rapporten er udarbejdet på baggrund af omfattende visuel bygningsgennemgang udført af:

Sam Andersen- AI a/s
Bygningskonstruktør MAK
M: +45 53642585
svj@ai.dk

Som grundlag for rapporten har følgende været til rådighed:

Vicevært:

Micheal B Hagel, tlf.45 86 02 14

Administrator:

inspektor@abopnaesgaard.dk

Micheal B Hagel

Formål:

Formålet med nærværende rapport er at give foreningen/ejer indsigt i ejendommens nuværende vedligeholdelsesstand samt at give overblik over kommende vedligeholdelsesudgifter over en 10-årig periode.

Nærværende rapport muliggør at foreningen/ejer kan følge med i og opretholde overblikket over ejendommens tekniske tilstand, samtidigt med at vedligeholdelsesarbejder igangsættes efter en målrettet planlægning.

Forudsætninger:

Tilstandsrapporten er udarbejdet på baggrund af registreringer udført af AI Arkitekter og Ingeniører a/s.

Ejendommen er besigtiget udvendigt med tilhørende udenoms arealer og fællesarealer.

Bedømmelsen af den bygningsmæssige tilstand inklusive installationer er baseret på en visuel bedømmelse foretaget fra terrænniveau og ved adgang til tag rum, opgange og øvrige fællesarealer i bl.a. kælder.

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.

Der var adgang til2 lejligheder ved gennemgangen.

Dokumenter
- BBR-meddelelse
- Energimærkerapport
- Weblager

Om ejendommen:

Opnæsgård 1-29 består af fem fritliggende boligblokke der er placeret i et parkområde omringet af græsplæner, legeplads og en lille sø.
Godt placeret er et parkeringsområde der ikke skæmmer for udsigten i boligerne.
Bygningerne er bygget op som tidligt elementbyggeri og er beklædt med hvid sten-facade.
Modsat indgangen til lejlighederne er bygningerne forsynet med overdækkede altaner.
Alle boliger løber på tværs at bygningen her er der udsigt til græsarealer på begge sider af bygningen.
I bygningen er der fuld kælderareal her finder man varmecentral, tørrerum og opbevaring til lejlighederne

Adresse	Opnæsgård 1-29
Postnr. /by	2970 Hørsholm
Kommune	Hørsholm
Matrikel	7^{it},7^{iu},7^{iv},7^{ix},7^{iy}
Antal etager u. tag og kld.	3
Boligareal	2235 m² (pr blok)
Erhvervsareal	0 m²
Kælder	JA
Tagetage	NEJ
Antal opgange	3 (pr. blok)
Opførelses år	1965
Seneste renoveringer	
Affalds sortering	2023
Nye træ/alu vinduer	2022
Fuge/Facade renovering	2022

Læsevejledning

Tilstand af bygningsdele:
I rapporten gennemgås hver bygningsdel som følger:

Generel tilstand:
Bygningsdelens samlede tilstand vurderes og der tildeles en karakter efter denne skala:

Registrering:
Overordnet gennemgang af bygningsdelen og dens tilstand.

Større foranstaltninger:
Gennemgang af større anbefalede foranstaltninger.

Løbende vedligehold:
Omfang af almindeligt løbende vedligehold.

10-års budget:
Overblik over større anbefalede foranstaltninger og prioritering (P) af disse.

Nederst vises også de forventede årlige omkostninger til almindeligt løbende vedligehold.

Generel tilstand:
God stand (1-2):
Bygningsdelen fremstår generelt som god stand, hvor egentlige istandsættelsesarbejder ikke er nødvendige. Her vil være mindre løbende vedligeholdelsesarbejder samt eventuelt forbedringstiltag.

Middel stand (3-4):
Bygningsdelen fremstår generelt som middel stand, hvor tilstanden kræver, at der udføres vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder, for at opretholde og hindre yderligere forfald.

Dårlig stand (5):
Bygningsdelen fremstår generelt som dårlig stand, hvor der kræves akut istandsættelse eller udskiftning for at genoprette standarden til et tilfredsstillende niveau.

Prioritering (P):
Prioritet A omfatter oprettende vedligehold, der udføres for at genoprette standarden til et tilfredsstillende niveau. Disse aktiviteter anbefales igangsat omgående eller inden for det nærværende år.

Prioritet B omfatter afhjælpende vedligehold, der udføres for at afhjælpe eller forhindre akut skade eller svigt samt følgeskader. Disse aktiviteter anbefales igangsat indenfor de nærmeste år.

Prioritet C omfatter forebyggende vedligehold, der udføres før standarden er reduceret til et brugsmæssigt utilfredsstillende niveau. Disse aktiviteter udføres typisk i forbindelse med den almindelige løbende vedligeholdelse samt forbedringsarbejder på ejendommen.

Prioritet F omfatter tiltag som kan være med til at højne standarden i den gældende ejendom. Dette kan være af hensyn til komfort for beboere såvel som energibesparende tiltag.

Priser:
Vurderingen af vedligeholdelsesudgifterne er foretaget på baggrund af benævnte bygningssyn samt erfaringer fra tilsvarende ejendomme.

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

Alle priser er anført i tusinde kroner inkl. moms, ekskl. udgifter til rådgivning, finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Opdatering af rapporten:
Tilstandsrapporten anbefales opdateret årligt. Her gennemgås rapporten med bygherres repræsentant med afstemning af 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.

Tilstandsrapporten bør som minimum opdateres med ny bygnings-gennemgang hvert 3. år.

Forbehold:
I forbindelse med udarbejdelse af nærværende rapport er det i udgangspunktet ikke vurderet, om de omtalte bygningsdele indeholder miljø-problematiske stoffer som f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller mv.

Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er i udgangspunktet ikke indeholdt i nærværende rapport. Dette kræver en særskilt undersøgelse.

Myndigheds- og brandmæssige forhold er ej heller vurderet i nærværende rapport.

Svamperapport, el-tjek og energiberegning er ikke inkluderet i nærværende rapport. Disse kræver særskilte undersøgelser.

© AI Arkitekter og Ingeniører

10-års budget

Økonomisk overblik:

Siden her viser det samlede overblik over alle forventede arbejder de næste 10 år.

Nederst på siden ses en opsummering pr. år for både større vedligeholdelses-arbejder og foreningens løbende vedligeholdelsesomkostinger.

Rådgiver anbefales:

Siden giver desuden overblikket over, hvornår foreningen/ejer anbefales at anvende byggeteknisk rådgivning i forbindelse med renoveringsopgaver. Dette, for at sikre de bedste arkitektoniske og byggetekniske løsninger som kan være til glæde for foreningens beboere / ejers lejerne mange år frem. Se desuden sidste afsnit i rapporten "Det videre forløb".

Priser på rådgiverydelser er baseret på et gennemsnitligt skøn, men afhænger af det konkrete arbejde og omfang.

Rådgivningsydelser er beregnet som 12 % af de samlede byggeomkostninger og skal ses som en vejledende omkostning.

Bygningsdel	Tilstand	Rådgiver anbefales	Stillads / byggeplads	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
01. Tag	2												
02. Fundamenter, kælder	1												
03. Facader, sokler mod gade	2			100									
04. Facader, sokler mod gård	2												
05. Altaner	1												
06. Yderdøre	2				200								
07. Vinduer	2	X		240									
08. Portgennemgang													
09. Belægning & udv. trapper	1												
10. Skure & affaldsrum	1												
11. Etageadskillelser	1												
12. Hovedtrapper	1												
13. Bagtrapper													
14. Afløb & faldstammer	2	X		50		1.500							
15. Kloak	1												
16. Varmeanlæg	3	X	X									7.500	
17. Vandinstallation	1												
18. Gasinstallation	1												
19. Ventilation	1												
20. Elinstallation	1												
21. Øvrige bygningsdele	4			200									
Samlede håndværkerudgifter (ekskl. rådgiver, byggeplads, stillads mv.)				590	200	1.500						7.500	
Årlige omkostninger til løbende vedligehold				605	605	605	605	685	645	605	605	655	685
Stillads & lift													
Byggeplads												200	
Rådgiverydelser *				71		180						1.001	
Omkostninger til større foranstaltninger & løbende vedligehold				1.266	805	2.285	605	685	645	605	605	9.356	685

01 Tag

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Taget er bygget op som et fladt tag med kuvert-fald mod midterliggende kasserende hvor tagnedløbet er placeret.
Den øverste belægning på taget er sarnafildug eller tagpap.

På den bygning som gennemsynet var på var der udlagt sarnafil tagdug på tidligere 3-lags tagpapdækning, på de andre fire bygnigner er der udlagt tagpap.
På taget er der flere installationer fra faldstamme udluftning, affaldsskakt, røgudluftning og mekanisk ventilation.

Der blev ikke registreret eller oplyst om nogen utætheder under dette gennemsyn.
Tabelægning, indækninger og taghætter fremkommer i god stand.

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Tagbrønde renses minimum to gange årlig.
Mekaniske installationer skal funktions kontrolleres, minimum en gang årligt. Det anbefales at der udføres en årlig gennemgang for utætte samlinger ved inddækninger og gennembrydninger fra ventilation, udluftninger, mv.

Omfattet er:

- Tagbelægninger
- Inddækninger
- Taghætter

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

01 Dokumentation

01:
Tagfladen på 19-23 m.
sarnafildug og installationer

02:
Kuvertfald til kasserenden

03:
Tilstoppede afløb

04:
Kant og udsigt mod
nabobygningen

02 Fundamenter, kælder

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Kælderens bærende vægge består af præfabrikerede beton elementer der fremstår rå og ubehandlet. De ikke bærende kælderrum er opdelt af rå trævægge.
Ved gennemsynet fremstod alle indvændige kælderrum sunde uden tegn på opfugtning.
Betonelementerne fremstod i god stand med enkelte mindre synlige sætningsskader og ikke tegn på op fugtning af nogen art.
Der er dele af kælderloftet hvor der er udført loftsisolering med mineraluld der fremstår rå og uden afdækning.
Loftsisoleringen der er hængt op med isoleringsanker, er ikke lagt op på hele kælderloftet, men kun enkelte flader.
Loftisolering fremstod i god stand.

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af kælderarealerne. Der holdes øje med indtrængende vand gennem ydervægge, opstigende vand gennem terrændæk og kælderindervægge, indtrængende vand gennem kloak ved evt. defekte eller manglende højvandslukker. Tegn på fugtproblemer er typisk udposninger i maling og skimmelproblematikker, eller fugtskjolder.

Omfattet er:

- Kælderydervægge
- Terrændæk / kældergulv
- loftisolering

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

02 Dokumentation

01:
Kældergang m. installationer

02:
Kælderloft med isolering

03:
kælderloft m. isolering og et knust rude

04:
Installationer i kælderen.

© AI Arkitekter og Ingeniører

03 Facader, sokler mod gade

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: 2022

Registrering:

Facaden består af større betonelementer, med en rug overflade af hvide sten.
Facadelementerne er i forbindelse med vinduesudskiftning blevet repareret, alle revnedannelser og afskalling er lige blevet udbedret.
Selv om facadeelementerne er blevet udbedret kan det ikke udelukkes at på grund af elementernes levetid at skaderne vil komme igen med kortere interval.
Alle fugerne i mellem facadeelementerne er udskiftet i forbindelse med vinduesudskiftning, her er der ingen bemærkninger

Soklerne består af omkring 50-70 cm pudset sokel der adskiller terrænniveu og facadeelementerne.
Soklerne fremstår i fin pudset stand,
Ved indgangspartiet er der et enkelt trin op og dette er mere udsat end resten af soklen, og fremgår med enkelte kosmetiske afskallinger ved indgangspartiet.
Afskallingerne ved indgangspartiet bør udbedres for at undgå at skaderne breder sig og for at forhindre frostsprængninger i pudsen.

Større foranstaltninger:

Ved indgangspartierne er sokler mere udsatte og enkelte steder bør der udføres småreparationer i betonen

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af facader og sokler. Der holdes øje med sætningsrevner og løse eller manglende fuger samt afskallende puds på facadesten og sokler.
Manglende fuger mellem facadeelementerne kan medføre en opfugtning af betonelementerne, hvilket kan medføre følgeskader på tilstødende bygningsdele.
Der holdes øje med revner i sokler og fuger der enten presses ud, slipper eller mørner og slår revner. Øvrige elastiske fuger gennemgås ligeledes.

Omfattet er:

- Ydervægge
- Inddækninger
- Sokler

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Udbedring af sokkel ved indgangsparti	B	100									

Samlede omkostninger	**100**									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	80	30	30	30	30	80

03 Dokumentation

01:
Facaden gadesiden, Beton elementer med nylig repareret facadesten

02:
Fin sokkel

03:
Opkant med afskallet beton.

04:
Opkant med nyrenoveret trin/ sokkel

04 Facader, sokler mod gård

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: 2022

Registrering:

Facaden består af større betonelementer, med en rug overflade af hvide sten.
Facadeelementerne der sidder på gårdsiden beskytter soklen der er trukket tilbage på grund af altanernes placering.
Soklen fremgår i god stand

Facadelementerne er i forbindelse med vinduesudskiftning blevet istandsat og alle revnedannelser og afskalling er blevet udbedret.
Alle fugerne i mellem facadeelementerne er udskiftet i forbindelse med vinduesudskiftning, her er der ingen bemærkninger
Det blev under tilsynet oplyst at jern i facadeelementer er meget yderliggende, derfor kan det forventes at der kan komme flere reparationer af betonbjælkerne i fremtiden.

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af facader og sokler. Der holdes øje med sætningsrevner og løse eller manglende fuger samt afskallende puds på sokler.
Manglende fuger mellem facadeelementerne kan medføre en opfugtning af betonelementerne, hvilket kan medføre følgeskader på tilstødende bygningsdele.
Der holdes øje med revner i sokler.
Elastiske fuger gennemgås.
Gennemgang af alle bløde fuger med henblik på manglende vedhæftning, utætheder og udfaldne fuger, samt. generel tilstand bør udføres minimum hvert 5 år.

Omfattet er:

- Inddækninger
- Sokler
- Facade element

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger											
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	60	30	30	30	30	60

04 Dokumentation

01:
Facade/Altanelement med reparationer

02:
Samlinger med reparationer

03:
Facade elementer

04:
Gavlfacaden med reparationer

05 Altaner

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Altanplader er betonelementer udlagt på bjælker eller tværvægge af beton. Altanpladernes underside er malerhandlet i hvid farve, foruden den nederste atanplade den er i rå og ubehandlet beton.

Altanpladernes overside er overfladebehandlet med en vejrbestandig malerbehandling.
I en del boliger er udlagt trægulve på altanplader, derfor har det ikke været muligt at besigtige alle altandæk.
Beslag der holder elementerne på plads fremstår i god stand, uden synlige rust skader.

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af altaner.
Der holdes øje med evt. rustne bærejern og stålbeslag, betonafskalninger, revner mv. Afløb skal renses periodisk 1-2 gange årligt.

Omfattet er:

- Altaner inkl. altandæk
- Bærejern
- Værn og rækværk

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

05 Dokumentation

01:
løstsiddende maling mellem altanerne

02:
Samling mellem to altaner

03:
Beslag der holder altan facade på plads

04:
placering af beslag i forhold til altan.

06 Yderdøre

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Alle yderdørene mod gadesiden er bygget op som tilbagetrukket dørparti med en baldakin betrukket med zink.
Yderdørspartier til trappeopgange er udført i malerbehandlet træ med fast sideparti og indadgående dørramme med faststøbt stålskinne som anslag i bunden.
Over yderdøren er opbygget lukket parti som baldakinen afsluttes imod.
Yderdør mod gårdsiden fremgår i god stand

Indgangsdøren til opgangen er en glasdør med træramme og fast vinduesparti i siden.
På dørrammerne er der monteret rustfri sparkeplade samt dørpumpe.
Indgangsdør fremstår i god stand uden synlige mangler.

Yderdøre til altanerne er i god stand, under gennemsynet var enkelte dørpartier mod altanerne udskiftet til nyere døre og vinduer.
Af hensyn til bygningens energi forbrug bør der udføres en energiberregning i forhold til at udskife de ældre altandøre til mere energibesbarende alternativer.

Større foranstaltninger:

Alle yderdøre mod gadesiden bør inden for en nær fremtid få foretaget en rustbehandling af bundstykkerne.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig gennemgang af alle yderdøre.
Dørene smøres og hængsler og låsetøj justeres.

Der holdes øje med dørenes funktionalitet, løstsiddende dele samt evt. mørnede tætningslister. Dørene skal kunne lukke udelukkende med pumpe/fjeder og skal være tætsluttende.

Omfattet er:

- Yderdøre
- Døre til trappeopgange
- Altandøre

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Rustbehandling af bundstykkerne.	B		200								

Samlede omkostninger		**200**								
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35

06 Dokumentation

01:
Indgangsparti set indefra

02:
Rusten bundstykke

03:
Indgangsdør

04:
Baldakin over indgangsparti

07 Vinduer

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: 2022

Registrering:

Alle vinduer mod gadesiden er for nyligt udskiftet til træ-alu vinduer fra Idealkombi med 3 lags energiglas .
Vinduerne fremstår i god stand.
Vinduerne mod gårdsiden er ud mod altanen, i de fleste tilfælde de originale vinduer, bygget af træ og koblede rammer med 2 lags glas.
I flere lejligheder er vinduerne mod altansiden blevet skiftet, til termovinduer.
tilstanden af gårdvinduerne er i god stand
Dog er det oplyst af driften og flere beboer at den lette ydervæg som vinduerne sidder i, ikke er godt isoleret.
Derfor anbefaler gennemsynet at der udføres en rentabilitetsberegninger for at vurdere om vinduerne og den lette ydervægge mod gårdside skal forbedres.
Kældervinduer er de originale vinduer, i træ rammer og enkelt glas, kælderviduerne fremstår i god stand.
Ovenlysvinduerne der er placeret i opgangspartierne fungere også som røgventilation, alle ovenlysvinduerne er af ældre stand og fremstår slidte og virker utætte, i forhold til vind. mange af vinduerne har en trykkapsel monteret. I tilfælde af brand vil vinduerne automatisk åbne.
Ovenlys/Røgventilation bør af brandsikkerhedsmessige årsager gennemgåes som en del af en overordnet brandteknisk gennemgang.

Større foranstaltninger:

Det anbefales at udføre en Rentabilitetsberegninger for vinduerne og den lette ydervæg mod altanen, med henblik på at for at forbedre energiforbruget i bygningen.
Det anbefales at røgudluftningen bliver inddraget i en brandteknisk gennemgang.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af tilfældige valgte vinduer.

Der holdes øje med vinduernes funktion, mørnede tætningslister, utætheder omkring fuger og løstsiddende dele. Hængsler smøres efter producentens anvisning.

Omfattet er:

- Vinduer til lejligheder
- Vinduer mod altan
- Kældervinduer
- Ovenlyskupler
- Vinduer mod altan

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Rentabilitetsberegninger af altanvinduer og let ydervæg	F	90									
Røgudluftning/Ovenlys gennemgåes som en del af en brandplan	B	150									

Samlede omkostninger	240									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

07 Dokumentation

01:
Ny installeret vinduer i gadeplan

02:
Nye vinduer set fra hussiden

03:
Tynd væg mod altanen med nyinstalleret vindue.

04:
Ovenlys/Røgudluftning. Der er stor tvivl om røgudluftnings funktionsevner.

© Al Arkitekter og Ingeniører

08 Portgennemgang

Generel tilstand:

Årstal indarbejdet: -

Senest renoveret: -

Registrering:
Der er ikke registreret portgennemgang i denne bygning, derfor er dette punkt ikke udfyldt.

Større foranstaltninger:

Løbende vedligehold:

Omfattet er:

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger											
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

09 Belægning & udv. trapper

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Mod indgangssiden er der et balagt stisystem af belægningssten og græsplæne på yderområdet der omringer de omkringliggende boligblokke i et grønt tæppe.

Ved indgangspartierne er der udlagt 10x20 fliser i rødbrunlig nuancer.
Fliserne fremgår i god stand med mindre afskallinger på den yderste kant.

Mellem græsplænen og belægningen er der linjevavanding der afgrænser de to flader.
Belægningsstenene fremstår i god stand, med få lunker.

Afgræsningen mellem belægningen og de udvendige trapper er der ligeledes linjeafvanding.
Trapper og ramper der fører ned til kælderen, er støbt i rå beton og fremstår i fin stand, med få revner i betonen.

linje afvanding til regnvand fremstår i god stand.

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af belægninger og udvendige trapper.

Der holdes øje med revner i betonoverflader, udskrevne støttemure og knækkede betonfliser.

Afvanding renses minimum to gange årligt.

Omfattet er:

- Belægninger på terræn
- Grønne områder
- Dæksler og riste
- Rækværk, trapper og ramper til have areal
- Rampe til kælder
- Trappetrin

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45

09 Dokumentation

01:
Udskiftet udtrin.

02:
Udvendig trappenedgang.

03:
Linjeafvandning og overgang mellem græs og belægningssten

04:
Q-loc SF sten på gadesiden.

10 Skure & affaldsrum

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Alle affaldsrum i kælderen er ryddet for affald og rengjort.

Affald er flyttet til kildesortering og fundet nye pladser udendørs så affaldssorteringen passer bedre til nye arbejdsforhold for skraldemændene.
De originale skralderum er tilnærmelsesvis tomme.

Det er oplyst at der er ikke taget beslutning til fremtidig brug af de gamle affaldsrum

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af rummene og funktionen af døre eftergåes.

Der holdes øje med løvfald ved nedgangstrapper, mosbegroninger renses af.

Omfattet er:
- Affaldsskur

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

© AI Arkitekter og Ingeniører

11 Etageadskillelser

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Gulvene består af massiv træparket gulve.
Vægge og loft er af hvidmalet betonelement.
Ved tilsynet fremstod alle overflader (gulve/ lofter) i de lejligheder der var adgang til i god stand.
Der blev oplyst at der ikke var lydgener.

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en visuel gennemgang af synlige bjælker og etageadskillelser.

Der holdes øje med revner og indtrængende vand i revner eller samlinger.

Omfattet er:

- Etageadskillelser
- Etagedæk over kælder

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

11 Dokumentation

01:
Originalt trægulve i lejlighed 01

02:
Originalt trægulve i lejlighed 02

03:
Fint betonloft uden sætningsskader

04:
Trægulv i lejlighed 02

12 Hovedtrapper

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Hovedtrapperne er støbt som beton-elementer,udført med en terrazzo belægning på oversiden og med runde hvidmalet stål baluster og et træ-rækværk. Trappen er udført som tre-løb og hjørnerepos.
På fællesarealerne er gangene ligeledes belagt med terrazzo belægning. Belægningen fremstår i fin stand, enkelte steder er overgangen mellem trappe elementerne og gangstierne synlige og mere medtaget end resten af belægningen.
Alle hovedtrapper og rækværk der er set ved gennemsynet fremgår i god og velholdt stand.

Alle væggene i opgangen fremstår som slebet beton i samme lyse-grå nuancer som selve trappen. Vægge og overflader fremstår i god stand.

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en visuel gennemgang af hovedtrappeopgange en gang hvert 5. år. Der holdes øje med overflader på trin og reposer samt afskallende maling og løst terrazzo.

Omfattet er:

- Trappetrin og reposer
- Værn og håndlister
- Overflader gulve
- Overflader vægge

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

12 Dokumentation

01:
Tynde metal balustre og runde gelænder.

02:
Trappeløb med hjørnerepos

03:
Hjørne repos med tre løb

04:
Terrazzo trappeløb

© AI Arkitekter og Ingeniører

13 Bagtrapper

Generel tilstand:

Årstal indarbejdet: -

Senest renoveret: -

Registrering:
Der er ikke registreret bagtrapper i denne bygning, derfor er dette punkt ikke udfyldt

Større foranstaltninger:

Løbende vedligehold:

Omfattet er:

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger											
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

14 Afløb & faldstammer

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Afløb fra altaner bliver kastet ud gennem rustfri rør i facadeelementerne disse fremstår i god stand uden nogen anmærkninger.

Afløb fra baldakin over indgangspartierne løber ned via zink tagnedløbsrør i lukket separat regnvandssystem og oplyst at alle tagflader indgår som en del af en ny LAR løsning, disse fremstår i god stand uden anmærkninger

Det blev ved gennemgangen oplyst og observeret at faldstammer var begyndt at erodere, dette kan skyldes svovlbrinte gasser.

En del synlige faldstammer var udskiftet ved gennemsynet, men der er stadig en del af de originale stål faldstammer som bør udskiftes eller strømpefores i den nærmeste fremtid.
Der bør udføres en kamera inspektion af faldstammerne med henblik på en vurdering af tilstand og restlevetiden og hvor strømpeforing kan anvendes fremfor total udskiftning af faldstammer.

Større foranstaltninger:

kamera inspektion på faldstammer med henblik på vurdering af restlevetid og tilstand af faldstammerne.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af afløb i kælder, tagnedløb og faldstammer i fællesarealer.

Der holdes øje med tilstopninger i kælder, opstigende vand, utætheder i samlinger af tagnedløb samt rustløbere på faldstammer og en eventuel eskalering i tilstopninger mv.

Omfattet er:

- Faldstammer
- Stikledninger
- Afløb
- Tagnedløb
- Regnvandsledninger
- Brønde

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Kamera inspektion af faldstammer.	B	50									
Udskiftning af ældre faldstammer.	B			1.500							

Samlede omkostninger	**50**		**1.500**							
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

14 Dokumentation

01:
Afløb fra altan

02:
Rusten bøjning og overgang til ny faldstamme

03:
Ny udskiftet faldstamme

04:
Ældre faldstamme

© AI Arkitekter og Ingeniører

15 Kloak

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Ved gennemgang blev det oplyst at Opnæsgård har fået udført separat system og LAR løsning ved at udlede alt regnvand fra tag og overflader til nærliggende lokal sø.

I overgangen mellem de udvendige trapper og belægningen er der udlagt linjeafvanding for at sikre trappenedgange mod overfladevand. Linjeafvandingen fremstår i god stand.

Kloakken har ikke været undersøgt ved gennemgangen
Der blev under tilsynet oplyst at kloakken er i god stand og uden mangler
Kloakdæksler fremstår i god stand

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af systemet. Det anbefales at udføre TV-inspektion af kloaksystemet en gang hvert 10. år, første gang i 2031. Her holdes øje med løse eller sammensunkne omkring brønde til tagnedløb samt øvrige brønde og dæksler, sammensunkne eller forskudte samlinger i kloakrør mv. Løbende friholdelse og oprensning af rensebrønde.

Omfattet er:

- Kloakker under kælder
- Afløb fra haver i terræn
- Stikledninger
- Regnvandsledninger
- Brønde.
- Regnvandsrist

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger											
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	80	30

15 Dokumentation

01:
Linjeafvandingen ned mod kældertrappe

02:
Spildevandsdæksel

03:
Linjeafvanding i grænsen mellem græs og belægnings sten

04:
Regnvandsdæksel til sandfangsbrønd

© AI Arkitekter og Ingeniører

16 Varmeanlæg

Generel tilstand: 3

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Varmesystemet består af et 2-strengssystem
Der er i alt fem boilerrum i placeret i kælderen, et i hver blok.
I boilerrummene føres varmerør til varmvandsbeholder og til blandesløjfe for radiatorkredse styret af varmeautomatik og følere.
Under gennemgangen blev det oplyst at varmeanlæggene er fornyeligt blevet renoveret og efterisoleret.
Alle ventiler, rør og pumper i boilerrummet fremstår i ny og god stand.

Radiator i de forskellige lejligheder fremgår i variable stand. mange af lejlighederne har fået udskiftet radiatoren, enkelte lejligheder har stadig de originale radiator. generelt fremgår varmeanlægget i god stand

Fordelingen af varmerør sker i installationsskakt i lejlighederne fra fordelerrør til varmerør i kobber.
Stigstrenge i installationsskakte er af ældre stand, den anslået aldersestimat er 58 år
På gennemsynet blev det observeret en del forvitring på rør og ventiler. Kombineret med alderen er det derfor på tide at få udskiftet varmerør stigstrenge i boligblokkene i den nærmeste fremtid.

Større foranstaltninger:

Udskiftning af ældre varme stigstrenge, bør udføres inden for de næste 10 år.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at anlægget tilses og justeres ind en gang årligt for at sikre opretholdelsen af det normale driftsniveau.
De enkelte dele udskiftes løbende ved defekter.

Omfattet er:

- Varmeanlæg
- Varmeveksler
- Stigstrenge / system
- Trykekspansionsbeholder
- Pumper
- Radiatorer
- Ventiler
- Rørisolering

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Udskiftning af stigstrenge til varmerør	B									7.500	

Samlede omkostninger										**7.500**	
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

16 Dokumentation

01:
Forvitret kugleventil og gammel stigstreng

02:
Forvitring på stigstrengen til varmerøret

03:
Vandvarmer i boilerrummet

04:
Trykmåler og temperatur på varmerør.

17 Vandinstallation

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

I boilerrum placeret i kælderen er varmeforsyningen, varmtandsbeholder, forsyningsledning og fordeling af koldvandsledning.
Varmtvandsbeholderen er af mærket Krüger Aquacare, omkring 1500L.
Alle vandrør er pakket ind i nyere rør isolering med klar markering på brugsvandet om det er koldt, varmt eller cirkulationsvand.

Under gennemsynet var der adgang til en installationslem hvor installationerne kunne dokumenteres.
I lejlighederne er vandinstallationen fordelt via pexl ledninger, der sidder på fordeler rør.
Stigstrengene er pakket ind i isolering.
Grenrør og installationer i lejlighederne fremstår i god stand.
Generelt fremstår Vandinstallationerne i god stand.

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at anlægget tilses og justeres ind en gang årligt for at sikre opretholdelsen af det normale driftsniveau.
Varmtvandsbeholder udslammes en gang årligt enkelte dele udskiftes løbende ved defekter.

Omfattet er:

- Varmtvandsbeholder
- Stigstrenge
- Cirkulationspumper
- Rørisolering

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

17 Dokumentation

01:
Brugsvandsmålere både for kold og varmt vand

02:
Tilkobling til stigrør

03:
Forsyningsledninger med nye ventiler

04:
Vartvandsbeholder, i boilerrum

© AI Arkitekter og Ingeniører

18 Gasinstallation

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:
Under gennemsynet blev det konstateres, at flere brugere havde udskiftet gas med induktion til madlavning.

Rør og ledninger der var synlige under tilsynet fremstod i god stand.

Større foranstaltninger:
Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:
Der holdes løbende øje med tilstanden af de tilbageværende rør.

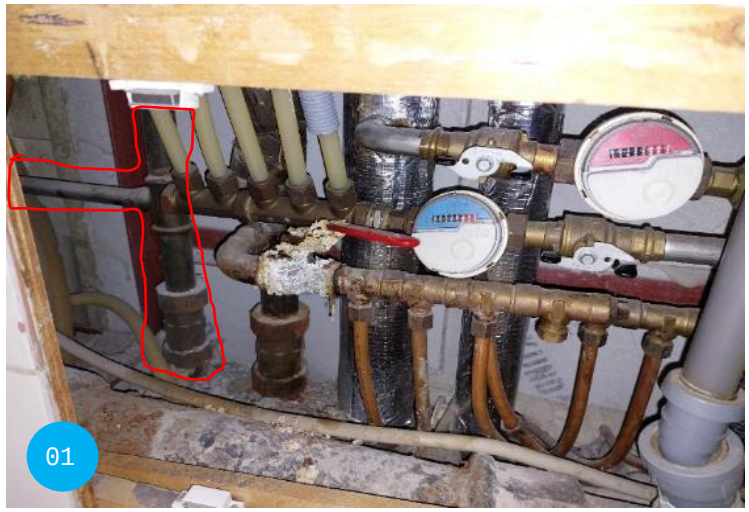
Omfattet er:
- Hovedmåler
- Bimålere
- Rørsystem

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

18 Dokumentation

01:
Gasinstallation in installationslem



19 Ventilation

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Bygningerne er forsynet med mekanisk aftræk fra bad og stuen.
Emfang er forsynet med kulfilter og ikke tilsluttet udsugning.
Ventilationen er central mekanisk ventilation, 8 stk. pr. blok, 40 enheder i alt.
De mekaniske ventilationsenheder er placeret på bygningens tag.
Afkast fra ventilations enheder foresager en del misfarvninger på sarnafil dugen oppe på tagfladen.
Udsugning fra affaldsskakte, var stadig var i brug under tilsynet.

Alle lejligheder er bygget med mekanisk aftræk og friskluftsventiler i vinduer og altandøre til tilførslen af ny luft.

Nye vinduer er leveret med ventilationsspalte til indsug.
Under gennemsynet var alle besigtigede mekaniske ventilations anlæg i drift.
Ventilationsenheder fremstod i god stand.

Friskluftventiler og udluftnings aggregat fremstod i god stand.

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Kanalsystemet anbefales renset hvert 10. år, første gang i 2028, sådan at der opretholdes et godt indeklima i lejlighederne. Rene kanaler giver bedre gennemstrømning og bevirker bedre luftskifte i lejlighederne.
Dette forebygger bl.a. skimmelsvamp.

Omfattet er:

- Mekanisk ventilation boliger
- Mekanisk ventilation kælder
- Kanalsystem
- Taghætter mv.

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	70	30	30	30	30

19 Dokumentation

01:
Ventilationsspalte på en af de originale døre mod altansiden

02:
Ventilationsspalte på et af de nye vinduer mod gadesiden

03:
Udluftningsaggregat

04:
Elektroniske kontakt og udluftnings aggregat.

20 Elinstallation

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: 2021

Registrering:

Forsyningen af strømkabler bliver fordelt via en vægtavle der er placeret i kælderen.
Det blev oplyst at kabler og eltavler fornyeligt er blevet forbedret
Kabler er t lagt op på føringsveje under kælderloftet og på væggen.
Ved gennemsynet virkede alle kabler og installationer overskuelige og funtktionelle.

De elektroniske enheder der blev testet under gennemsynet virkede efter hensigten.
Elinstallation fremstår i god stand

Dørtelefoner og følere i opgangene virkede efter hensigten

På baggrund af størrelserne på tavlerne og forbruget kan anbefales at der udføres en termograferings undersøgelser af eltavler som en del af en årlig tilbagevendende tiltag
Termografi undersøgelser forebygger kortslutninger og brand.

Større foranstaltninger:

Der er ingen anbefalede foranstaltninger ud over den almindelige løbende vedligehold.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en rutinemæssig visuel gennemgang af elinstallationer.

Der holdes øje med udbrændte pærer og øvrige mangler ved anlæggets funktionalitet.

Omfattet er:

- Hovedtavler
- Hovedføringer
- Belysning fællesarealer
- Belysning udearealer
- Dørtelefoner

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

© AI Arkitekter og Ingeniører

20 Dokumentation

01:
Forsyningsboks

02:
Føringsveje af elkabler

03:
Forsyningsbogs i kælderen

04:
Styringstavle til varmeanlægget

21 Øvrige bygningsdele

Generel tilstand: 4

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: 2023

Registrering:

Fritstående kildesortering etableret januar 2023.
Placeret udedørs forskellige steder tæt på boligblokkene, i rækker så kildesortering er overskueligt.
Fremgår nyetableret og i god stand.

Gennemføringer:
En del gennemføringer fra vand, gas og varme er ikke sikret mod brandsmitte og bør af brandsikkerhedsmæssige årsager klarlægges.
Flere steder var ovenlys til brand installeret med en trykkapsel og hydraulisk pumpe, andre steder var ovenlys koblet til det originale kabel system.
Det anbefales at brandventilation medtages i en brandgennemgang

Nedlagt affaldsskakt:
Gennemføringer ved et af de nedlagte affaldsskakte er der registreret nedtrængende vand, dette er kritisk og bør udbedres før at nærliggende bygninsdele tager skade.

Større foranstaltninger:

Det anbefales at der udføres en større brandsikkerhedsmessig gennemgang med henblik på røgudluftning og usikret gennemføringer

Løbende vedligehold:

Udover den løbende serviceaftale af sprinkleranlægget anbefales det, at der foretages en årlig visuel gennemgang af funktionaliteten for de øvrige bygningsdele samt løbende reparationer på postkasser, cykelstativer mv. hvert 5. år.

Omfattet er:

- Kildesortering
- Sprinkleranlæg
- Brandgennemføringer mv.
- Affaldsskakt

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Brandgennemsyn	A	150									
Sikre affaldsskakten mod nedtrængende regnvand	A	50									

Samlede omkostninger	**200**									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35

21 Dokumentation

01:
Nye-etableret fritstående kildesortering

02:
Usikret gennemføringer

03:
Utæt affaldsskakt på taget.

04:
Indtrængen vand fra taget ved affaldsskakt

Det videre forløb

Kontakt:
Nærværende tilstandsrapport er udført af:

AI a/s
Refshalevej 147
1432 Copenhagen K
Denmark

Tel. +45 32 68 08 00
ai@ai.dk
www.ai.dk

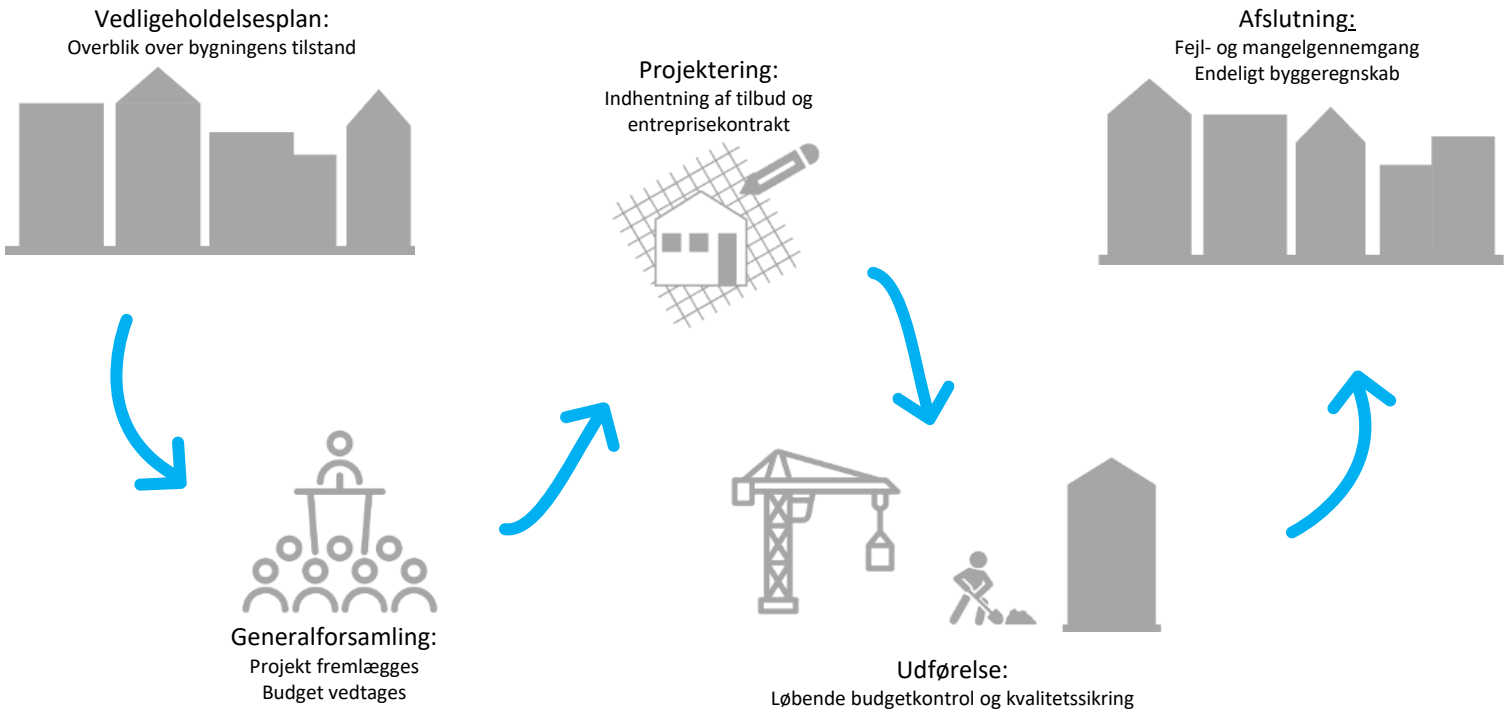
Sagsnummer
2022 536

Nærværende rapport inkl. bygningsgennemgang er udført af:

Sam Andersen- AI a/s
Bygningskonstruktør MAK
M: +45 53642585
svj@ai.dk

Nærværende vedligeholdelsesplan kan benyttes som grundlag for foreningens videre beslutninger i forhold til ejendommens drift og vedligeholdelse.

Hos AI har vi stor ekspertise i renovering og istandsættelse af alle bygningens fagdele og bistår gerne foreningen som rådgiver i forbindelse med gennemførelsen af påtænkte renoveringsarbejder eller som daglig sparringspartner.

I tilfælde af at der er brug for særlige undersøgelser som grundlag for ovenstående opgaver. Her kan AI bl.a. kan bistå ved:
- Droneinspektion
- Fugtmålinger
- Digital opmåling (skanning)

Vi hjælper jer også gerne foreningen med at komme videre med de mindre vedligeholdelsesopgaver, hvor I måske blot har brug for en anbefaling til valg af en håndværker.