© AI Arkitekter og Ingeniører

Vedligeholdelsesplan

A/B Opnæsgård - Langhuset

Arkitekter & Ingeniører

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. Port gennemgang	20
09. Belægning & udv. trapper	22
10. Skure & affaldsrum	24
11. Etageadskillelser	26
12. Hovedtrapper	28
13. Bagtrapper	30
14. Afløb & faldstammer	31
15. Kloak	33
16. Varmeanlæg	35
17. Vandinstallation	37
18. Gasinstallation	39
19. Ventilation	41
20. Elinstallation	43
21. Øvrige bygningsdele	45
Det videre forløb	47

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 tagrum, 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 til tre lejligheder ved gennemgangen.

Dokumenter
- BBR-meddelelse
- Energimærkerapport
- Weblager

Om ejendommen:

Opnæsgård nr. 31-85 er en fire etagers aflang bygning der slår et knæk på midten hvor bygningen nærmest omfagner et parkområde.
På gadesiden er der adgang via stueplan, parkeringspladser, og nye kildesortering til dagsrenovation. På gårdsiden er der via altanerne udsigt til en stor græsplæne med boldbaner, legeplads og lille sø.
Bygningen er bygget på kuperet terræn, eller som parterre om man vil, således at der er direkte adgang til kælderen fra gårdsiden og fra gadesiden er der indgang til stueetagen.
Alle boliger løber på tværs at bygningen så der både er udsigt til parkeringspladsen og udsigt til parkarealet.
I kælderen finder man opbevaringsrum, boilerrum og inspektørkontoret.
En stor bygning der rummer plads og opfylder behov til de mange forskellige beboer uanset om det er andel eller lejer.

Adresse	Opnæsgård 31-85
Postnr. /by	2970 Hørsholm
Kommune	Hørsholm
Matrikel	7a
Antal etager u. tag og kld.	4
Boligareal	27924 m²
Erhvervsareal	0m²
Kælder	7936 m²
Tagetage	JA/NEJ?
Antal opgange	28
Opførelsesår	1965
Seneste renoveringer	
Affalds sortering	2023
Nye træ/alu vinduer	2022
Fuge/Facade renovering	2022

© AI Arkitekter og Ingeniører

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 udgangs-punktet 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	3	X	X	1.750									
02. Fundamenter, kælder	1												
03. Facader, sokler mod gade	1				150								
04. Facader, sokler mod gård	3		X	500									
05. Altaner	2					250							
06. Yderdøre	1						250						
07. Vinduer	2			250									
08. Port gennemgang	1												
09. Belægning & udv. trapper	3	X					4.500						
10. Skure & affaldsrum	1												
11. Etageadskillelser	1												
12. Hovedtrapper	1												
13. Bagtrapper													
14. Afløb & faldstammer	2	X			100								
15. Kloak	1												
16. Varmeanlæg	2	X											12.500
17. Vandinstallation	1												
18. Gasinstallation	1												
19. Ventilation	2												
20. Elinstallation	1												
21. Øvrige bygningsdele	1			250									
Samlede håndværkerudgifter (ekskl. rådgiver, byggeplads, stillads mv.)				2.750	250	250	4.750						12.500
Årlige omkostninger til løbende vedligehold				800	800	800	800	1.010	940	800	800	800	910
Stillads & lift				750									
Byggeplads				350			350						
Rådgiverydelser *				501	33		663						1.625
Omkostninger til større foranstaltninger & løbende vedligehold				5.151	1.083	1.050	6.563	1.010	940	800	800	800	15.035

01 Tag

Generel tilstand: 3

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Taget er bygget op som et fladt tag med fald mod midterliggende kasserende hvorpå tagdækningen er blødt lagt op.
På taget er alle installationer fra faldstamme udluftning, affaldsskakt og til mekanisk ventilation.
På opnæsgård 31-85 er udlagt sarnafil tagdug på tidligere 3-lags tagpapdækning og under denne rupløjede tagbrædder.
Under tilsyn var der flere steder med udposninger på taget med opsamling af vand under sarnafil dugen.
Dette var registreret flere steder ved kanten af taget omkring vindskeden/ kapslen

Karakteristisk ved udposningerne var at de fremkom ved tidligere reparationer rundt om kapslen hvor Sarnafildugen er lagt ovenpå vindskeden.

Større foranstaltninger:

For at sikre at tagkonstruktionen og nærliggende bygnignsdele ikke tager skade af indtrængen vand ved vindskeden/kapslen bør alle kapsler nedtages og nyt lag sarnafil dug bør udlægges og kapslen skal monteres igen.

Løbende vedligehold:

Tagbrønde renses minimum to gange årlig.
Det anbefales at der udføres en årlig gennemgang for utætte samlinger ved inddækninger og gennembrydninger fra ventilation, udluftninger, mv.

Omfattet er:

- Tagbelægninger
- Inddækninger
- Ventilation

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Vandtætning af kapslen/ faldsikring på taget.	A	1.750									

Samlede omkostninger	**1.750**									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

01 Dokumentation

01:
Installationer på tagfladen

02:
Udposninger i sarnafildugen

03:
Røgudluftninger/ovenlys vinduer

04:
Udluftningshætte på tagfladen

02 Fundamenter, kælder

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: 2021

Registrering:

Kælderens bærende vægge består af præfabrikerede beton elementer der fremstår rå og ubehandlet. Opbevaring i kælder er opdelt af rå trævægge. Skillevægge i træ fremkommer i god stand

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 er ikke lagt op på hele kælderloftet, men kun enkelte flader.

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

Omfattet er:

- Kælderydervægge
- Kælderindervægge, søjler og bjælker
- Terrændæk / kældergulv

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

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

© AI Arkitekter og Ingeniører

02 Dokumentation

01:
Gennemføringer i kælderloftet

02:
Kælderrum til opbevaring

03:
Mindre sætningsskade under kældervindue

04:
Kælderydervæg og loft

© AI Arkitekter og Ingeniører

03 Facader, sokler mod gade

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: 2022

Registrering:

Facaden består af større betonelementer, med en rug overflade af hvide sten.
Soklen består af en cementpudset sokkel der hæver sig cirka 50 over terræn.
Mellem facadelementerne er der lukket med store grå fleksible fuger.
Facadelementerne er i forbindelse med vinduesudskiftning blevet istandsat og alle revnedannelser og afskalling er lige blevet udbedret.
Selv om at facadeelementerne er blevet udbedret kan det ikke udelukkes at på grund af elementernes levetid at skaderne vil komme igen med kortere interval.
Dilatationsfuger er gemt bag facadeelementerne og derfor ikke synlige.
Alle fugerne i mellem facadeelementerne er udskiftet i forbindelse med vinduesudskiftning, her er der ingen bemærkninger

Soklerne fremstår i fin stand, med enkelte kosmetiske afskallinger ved indgangspartiet. Men overordnet ser soklerne rigtigt fornuftige ud.

Større foranstaltninger:

Ved indgangspartierne er sokler mere udsatte og enkelte steder bør der udføres småreperationer 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 sokler. Manglende fuger kan medføre en op fugtning af murværket, hvilket kan medføre følgeskader på tilstødende bygningsdele.
Der holdes øje med revner i sokler og dilatationsfuger der enten presses ud, slipper eller mørner og slår revner. Øvrige elastiske fuger gennemgås ligeledes.

Omfattet er:

- Ydervægge
- Sokler
- Fuger

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Udbedring af sokkel ved indgangsparti	B		150								

Samlede omkostninger			150								
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	50	50	50	50	100	50	50	50	50	100

03 Dokumentation

01:
Facaden set fra gadesiden

02:
Mindre sætninger i overgangen ved indgangsparti

03:
pudset sokkel mod gadesiden

04:
Betonelementer som facadesten

04 Facader, sokler mod gård

Generel tilstand: 3

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: 2022

Registrering:

Facaden på ydersiden af altaner, mod gården består af større betonelementer, med en rug overflade af hvide sten.
Facaden i terrænniveau består af præfabrikerede betonelementer hvor facadesiden fremstår som en vertikal træplanke beklædning, behandlet med en lys-grå malerbehandling.
Facadelementerne er i forbindelse med vinduesudskiftning blevet istandsat og alle revnedannelser og afskalling er blevet udbedret.
Facadelementerne fremstår i god stand.

Den inder liggende facadevæg med træplanke mønster der er beskyttet af de overliggende altaner, fremstår i god stand.
Alle enderne på de bærende beton bjælker der bære altanerne er udskiftet for nyligt.

Dilatationsfuger, mellem bygningerne er sluppet og mangler at blive udskiftet.
Det blev under tilsynet oplyst at jern i betonbjælker der bærer altanerne er meget yder liggende, derfor kan det forventes at der kan komme flere reparationer af betonbjælkerne i fremtiden.

Større foranstaltninger:

Udskiftning af dilatationsfuger mellem bygningsværk for at sikre mod indtrængen fugt og regn.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af facader, sokler og betonbjælke ender.
Der holdes øje med sætningsrevner, løse eller manglende fuger og afskallende puds på sokler og på enderne af betonbjælkerne.
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 dilatationsfuger der enten presses ud, slipper eller mørner og slår revner. Øvrige elastiske fuger gennemgås ligeledes.
Gennemgang af alle facade fuger med henblik på tilstand bør udføres minimum hvert 5 år

Omfattet er:

- Ydervægge
- Facadelementer
- Sokler
- Dilatationsfuge

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Udskiftning af dilatationsfuger mellem bygværk	A	500									

Samlede omkostninger	**500**									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	50	50	50	50	80	100	50	50	50	80

04 Dokumentation

01:
Facade/Sokkel beton element formet som in situ støbt i trækasse

02:
Repareret facade element på gårdsiden

03:
Ende-reparation af betonbjælke, med yder liggende jern i betonen.

04:
Sluppet Dilatationsfuge mellem to bygningsværker

05 Altaner

Generel tilstand: 2

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.
Det synlige originale altangulv fremstår med afskallet maling og rå beton, dette kan sætte sig i afløbsrørene, derfor bør de synlige altangulve udsættes for en ny overfladebehandling
I en del boliger er udlagt trægulve på altanplader, og derfor svært at vurdere tilstanden af de underliggende altangulv.

Værn på altanen er en del af facaden på betonelementet og fungere både som afsats og som bærende del for betonelementet.
Værn og altanvægge er malerbehandlet i hvid maling og fremstår i god stand.

Beslag der holder elementerne på plads fremstår i god stand, uden synlige rust skader.

Større foranstaltninger:

Det anbefales at efterbehandle de synlige altangulve, med en let afslibning og malerbehandling af betonen.

Løbende vedligehold:
Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af altaner.
Der holdes øje med evt. rustne bærejern og betonværn, betonafskalninger, revner mv.
Afløb på altangulv skal renses periodisk.

Omfattet er:

- Altaner inkl. altandæk
- Bærejern
- Værn og rækværk

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Efterbehandling af synlig betongulv	B			250							

Samlede omkostninger				250							
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	

05 Dokumentation

01:
Altan element/Yderbeklædning beslag og rækkværk

02:
Altan beslag

03:
Afskallet maling på altan betongulv

04:
altan overblik

06 Yderdøre

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Alle yderdørene mod gadesiden er bygget op som tilbagetrukket dørparti med sparkeplade i bunde og enkelt fag i glas i døren.
På venstre side, et stort fast glasparti opdelt i to fag.
Døren og glasparti er bygget af sortmalet træramme og enkelt glas.
Over yderdøren er der et udhæng som baldakin betrukket med zink.
Yderdør og glasvæg fremstår i god stand, dog er bundstykket i dørene rusten og bør rustbehandles.

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.

Indgangsdør via kælder består af dør med et fast parti i siden og elektronisk lås som låses op med låsebrik. Dør og fast parti er i sortmalet træ, og fremstår i god stand
Kælderdørene er massive døre uden glas, låses op med nøgler og fremstår i god stand.

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.

Automatik opdateres og gennemgås løbende.

Omfattet er:

- Døre til trappeopgange
- Kælderdøre
- Opgangsdøre
- Døre til altaner

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Rustbehandling af bundstykkerne.	B				250						

Samlede omkostninger					**250**						
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	

06 Dokumentation

01:
Rusten bundstykke på yderdøren

02:
Mellemgang, billede af indgangsdør og yderdør

03:
Tilbagetrukket dørparti med lille baldakin ud fra muren over indgangspartiet

04:
Indgangsdør via kælderen og fast kælderdør.

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 i de fleste tilfælde de originale vinduer, bygget af træ-koblede rammer i to lag glas.
De steder hvor vinduerne er blevet skiftet, er det til forbedret termovinduer, eller energiruder.
Tilstanden af gårdvinduerne er i god stand.

Det er oplyst af driften og flere beboer at den lette ydervæg som vinduerne sidder i, ikke er godt isoleret.

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, 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 brandplan.

Større foranstaltninger:

Det anbefales at røgudluftningen bliver inddraget i en brandteknisk gennemgang.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af alle vinduer i fællesarealer.

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

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Røgudluftning/Ovenlys gennemgåes som en del af en brandplan	B	250									

Samlede omkostninger	250									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

07 Dokumentation

01:
Moderne tre-lags energivindue

02:
Originalt koblet vindue

03:
Ovenlys/Røgventilation.

04:
Udskiftet altanvindue, tynd ydervæg under vinduet

© AI Arkitekter og Ingeniører

08 Port gennemgang

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Port gennemgangen fra gadesiden er tilgangen en asfalt beklædt trappe/rampe med kantsten som trin, og en rampe på begge sider af trinene.
På den anden side af gennemgangen er der en mindre chikane der forhindre motordrevne køretøjer i at færdes.
Selve porten er bestående af hvidmalet insitustøbt beton, med en listebeklædning på loftet.
Port gennemgangen fremgår i god stand uden nogen vand ansamlinger.
I gennemgangen er der et afløb til afvanding
Beton og træværk 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 løbende visuel gennemgang af porten.
Blade og affald friholdes fra afløbet for at forhindre opstæmning af vand

Omfattet er:
• Portgenenmgang

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

08 Dokumentation

01:
Trappe/rampe

02:
Indgang ved enden af rampen

03:
træbeklædning i loftet

04:
chikane mod motordrevne køretøjer

09 Belægning & udv. trapper

Generel tilstand: 3

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Rundt om bygningen er der et gang system af belægningssten som er af hhv modulsten på gadesiden og Qloc SF sten på gårdsiden.
mod græsplænen på gårdsiden er der lagt en afgrænsning af linjeafvanding der adskiller belægningssten og græsplæne.
På gadesiden fremstår belægningen ujævn og med en del lunker.
Regnvands riste på gadesiden fremstår rustne og i slidt stand og bør udskiftes ved belægningsrenovering.
På gårdsiden fremstår belægningen god og velholdt stand.

På indgangspartierne er der udlagt 10x20 fliser i rødbrunlig nuancer.
Fliserne fremgår i god stand med mindre afskallinger på den yderste kant.
Enkelte steder er der lagt stål/alu skinne op for at beskytte kanten.

De udvendige trapper der fører ned til affaldsrum der ikke er i brug, er støbt i rå beton med en rampe på den ene side fremstår i god stand, uden betydningsfulde revner i betonen.

Græsplæne fremstår grøn og i god stand

Større foranstaltninger:

Det anbefales at den udvendige belægning på gadesiden omlægges, med henblik på at udelukke lunker og sørge for at fald løber væk fra bygningen og mod regnvandsdæksler, samtidig med at ældre regnvandsriste skiftes til nye.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af belægninger og udvendige trapper.
Der holdes øje med revner i betonoverflader, udskredne støttemure og knækkede betonfliser

Omfattet er:

- Belægninger på terræn
- Grønne områder
- Dæksler og riste
- Rampe til kælder
- Trappetrin

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Udbedring af lunker på gadesiden og reetablering af fald i overfladen	C				4.500						

Samlede omkostninger					4.500						
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	

09 Dokumentation

01:
Flisebeklædning uden for hoveddørene

02:
Qloc SF-sten på gårdsiden.

03:
Kældertrappe der føre ned til aflagt skralderum.

04:
Belægning på gadesiden og sætninger omkring sandfangsbrønd

© Al Arkitekter og Ingeniører

10 Skure & affaldsrum

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: 2023

Registrering:

Alle affaldsrum 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, kun småt elektronik affald er tilbage i rummene.
ved tilsynet var der et af rummene der havde indtrængen fugt, alt efter hvad fremtidig brug af rummene bør dette udbedres før at rummet tages i brug igen.

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

Den nye kildesorteringen fremstår i ny og flot 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 beton og funktionen af dørene.
Alt efter rummenes fremtidig funktion bør det vurderes hvordan tilstanden skal være i affaldsrummene.

Der holdes øje med indtrængen fugt, på kældervægge og loft.

Omfattet er:

- Affaldsrum
- Kildesortering

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

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

10 Dokumentation

01:
Indgang til nedlagt affaldsrum

02:
Ryddet affaldsrum. Beboerne er begyndt at fylde ud med småt elektronik affald

03:
Hjørne i affaldsrum der er medtaget af fugt indtrængen

04:
Ny kildesortering

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, enkelte lejligheder var gulvet udskiftet til andet trægulv.

I trappeopgangene er der hvidmalet beton med en organisk terrazzo belægnign på toppen.
Etageadskillelser i fællesarealer og trapper 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 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 gulv og loftet fremstår uden sætningsskader.

02:
Originalt gulv, ny slebet.

03:
Originalt gulv, ny slebet

04:
Nyt gulv, med alternativ løbsretning

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.
Terrazzo belægningen har en fin opkant mod væggen og opgangen .
Selve trappen er der et mellemrum melle væg og trappe på omkring 30 mm
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 trapper der har 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	60	30	30	30	30	60

12 Dokumentation

01:
indgang til lejlighed

02:
Trappeløb fra kælderindgangen

03:
opgangsbillede

04:
Trappeløb med håndlister på væggen

© 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

© Al Arkitekter og Ingeniører

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		100								

Samlede omkostninger			100								
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	

14 Dokumentation

01:
Afløb fra altan

02:
Flere nylig udskiftet spildevands installationer

03:
Rusten faldstammeledning

04:
Rusten faldstammeledning, inspektionslem.

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.

Linjeafvandingen i overgangen mellem gårdbelægningen og græsplænen ser nylagt ud.

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

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 2027. 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.

Samtlige sandfangsbrøde skal rengøres minimum 1-2 gange årligt for at sikrer afløbsinstallationerne mod opstæmning af slam.
Sandfangsbrønde skal fyldes med vand efter tømningen.

Omfattet er:

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

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

Samlede omkostninger											
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	75	75	75	75	175	75	75	75	75	75	

© AI Arkitekter og Ingeniører

15 Dokumentation

01:
Kloakdæksel på gårdsiden

02:
overfladebrønd, gadesiden

03:
linjeafløb ved overgang mellem belægnings sten og græsplænen

04:
overflade brønd, på gadesiden,

© AI Arkitekter og Ingeniører

16 Varmeanlæg

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Varmesystemet består af et 2-strengssystem
I boilerrum er udført blandesløjfe styret af automatik.
Varmestrengene kører igennem varmvandsbeholder og varmer den op.
Fra varmecentralerne bliver varme strengene fordelt ud i kælderen og hen til stigstrengene i opgangene.

Under gennemgangen blev det oplyst at varmeanlæggene i boilerrummene er for nyligt blevet renoveret og ekstraisoleret.
Pumper i varmecentralerne fremstår nye og godt isoleret
alle installationer fremstår i ny og god stand.

Radiator i de forskellige lejligheder fremgår i variable stand. Mange af lejlighederne har fået udskiftet radiator, enkelte lejligheder har stadig de originale radiator.
Fordelingen af varmerør sker i installationsskakt i lejlighederne fra fordelerrør til varmerør i kobber.
Under tilsynet blev der observeret varmerør med gammel asbest isolering.
Stigstrenge installationsskakt er af ældre stand, men fremstår funktionelle.
Anslået aldersestimat på stigstrengende er på 58 årog derfor bør det indlægges i en 10 årig plan om en fremtidig udskiftning af stigstrenge.

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 ældre varme stigstrenge.	B										12.500

Samlede omkostninger										**12.500**
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

16 Dokumentation

01:
Asbestisolering rundt om varmerør.

02:
Stigstrenge og fordeler rør til varmefordeling

03:
Ældre varmerør, med gamle installationer

04:
Pumper og installationer i varmerøret

17 Vandinstallation

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

I boilerrum placeret i kælderen er varmeforsyningen, varmtandsbeholder, forsyningsledning og fordeling af koldvandsledning.
Alle vandrør er pakket ind i nyere solering 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	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

17 Dokumentation

01:
Installationslem i en af lejlighederne

02:
varmt brugsvand i cirkulation

03:
Hovedvandmåler

04:
vandledninger i kælderen

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.

I installationslemmen kunne man inspicererstigstrengen til gas og afgreningen af røret.
Der blev ikke oplyst om nogen problemer med gas installationerne.
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 gasrør.

Omfattet er:

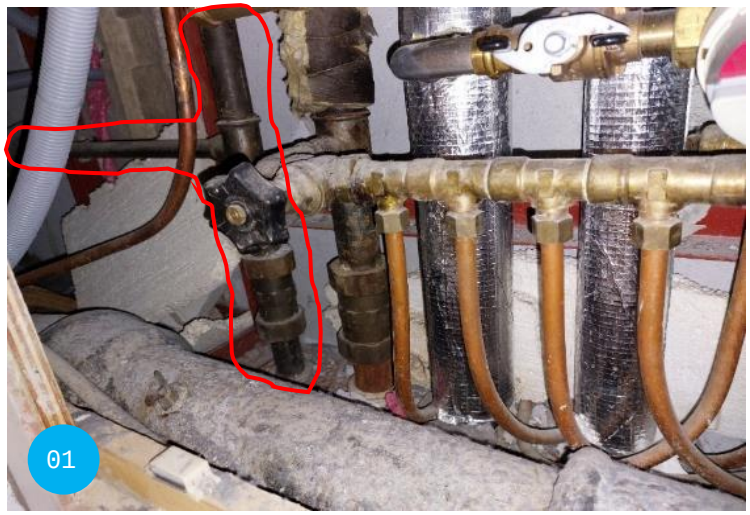
- Hovedmåler
- Bimålere
- Rørsystem

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

Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

18 Dokumentation

01:
Forsyningen af gas til lejligheden



19 Ventilation

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: -

Registrering:

Bygningerne er forsynet med mekanisk aftræk fra bad og stuen, der er ikke aftræk fra emfang.
Emfang er forsynet med kulfilter og ikke tilsluttet udsugning.

Ventilationen er central mekanisk ventilation, cirka 71 enheder placeret på taget.
Afkast fra ventilations enheder foresager en del misfarvninger på sarnafil dugen oppe på tagfladen.
Under gennemsynet på taget var der et eller flere mekaniske ventilations anlæg der ikke var i drift.

Det blev oplyst at dette ville være belejligt hvis inspektørkontoret blev automatisk adviseret ved nedbrud af de mekaniske ventilationsanlæg.

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

Alle de nye vinduer er leveret med ventilationsspalte til indsug og aftræk.
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.

Filtre og spjæld på ventilations anlæg skiftes og efterses mv. i forbindelse med serviceaftaler på anlæggene.

Omfattet er:

- Mekanisk ventilation boliger
- Kanalsystem
- Taghætter mv.

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

Samlede omkostninger											
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	60	60	60	60	60	150	60	60	60	60	

19 Dokumentation

01:
Original dør, med ventilationsspalte.

02:
ventilation i badeværelset

03:
Ventilations aggregater og misfarvning på taget

04:
udsugning i køkkenet med kulfilter.

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 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
Elinstallationer fremstod i god stand.

Dørtelefoner placeret i mellemgangen og på gårdsiden af bygningen virkede efter hensigten.

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

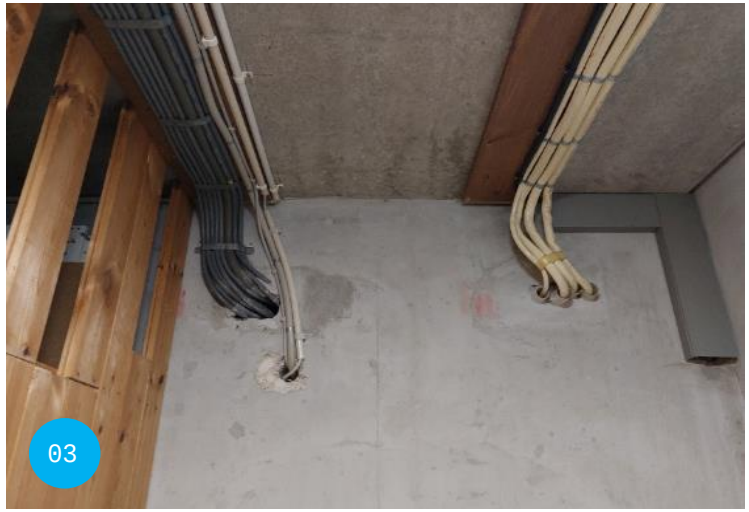
Samlede omkostninger										
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

20 Dokumentation

01:
Elinstallation Forsyningskabel

02:
El-tavle, kælderen

03:
Gennemføring i kælderen.



04:
Samleboks/el-tavle

21 Øvrige bygningsdele

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1965

Senest renoveret: 2023

Registrering:

Kildesortering nyeetableret i januar 2023 og har rykket fra kælderen til udvendige fritstående skraldesystem. Kildesorteringen er placeret flere steder langs bygningen på gadesiden.
Kildesorteringen fremgår nyetableret og i god stand.

Affaldsskakte:
Skakten er placeret centralt i opgangsrummet med en åbning af en rustfri låge på hver etage, den fører dirrekte fra taget til de gamle affaldsrum.
Affaldskakten fremstår i god stand uden synlige skader.

Gennemføringer:
næsten alle gennemføringer fra vand, gas og varme er ikke sikret mod brandsmitte og bør af brandsikkerhedsmæssige årsager udredes i en brandgennemsyn

Ovenlys/Brandventilation:
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.

Større foranstaltninger:

Det anbefales at der udføres en større brandsikkerhedsmæssige gennemgang
med henblik på røgudluftning og usikre gennemføringer

Løbende vedligehold:

Det anbefales, 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
- Ovenlys til brandventilation
- Sprinkleranlæg
- Affaldsspande
- Legeplads
- Brandgennemføringer mv.

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Brand gennemsyn	A	250									

Samlede omkostninger	**250**									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55

21 Dokumentation

01:
Ny Affalds sortering

02:
Usikre gennemføringer, fyringsrum

03:
Usikre gennemføringer, kælderrum

04:
Nedlagt 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

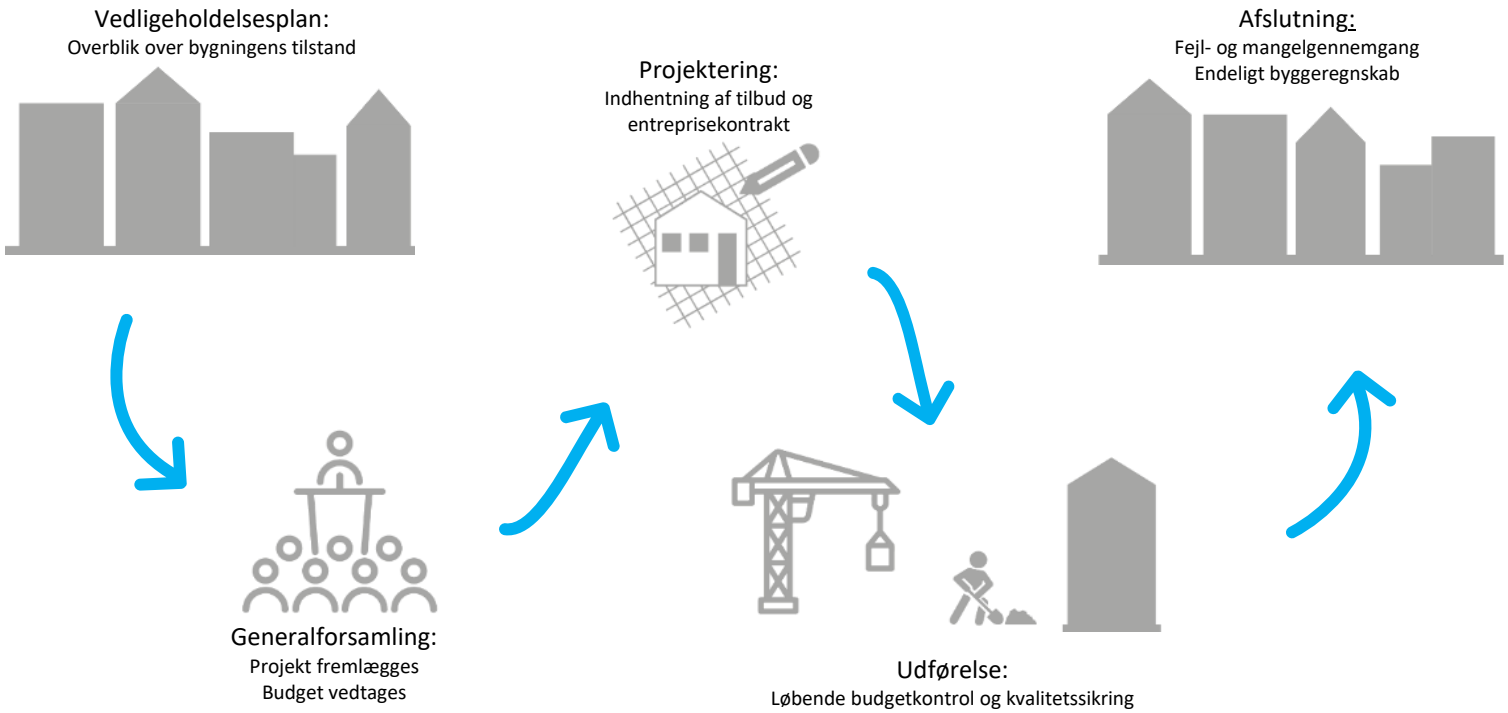
Sagsnummer
2022 536

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.