© AI Arkitekter og Ingeniører

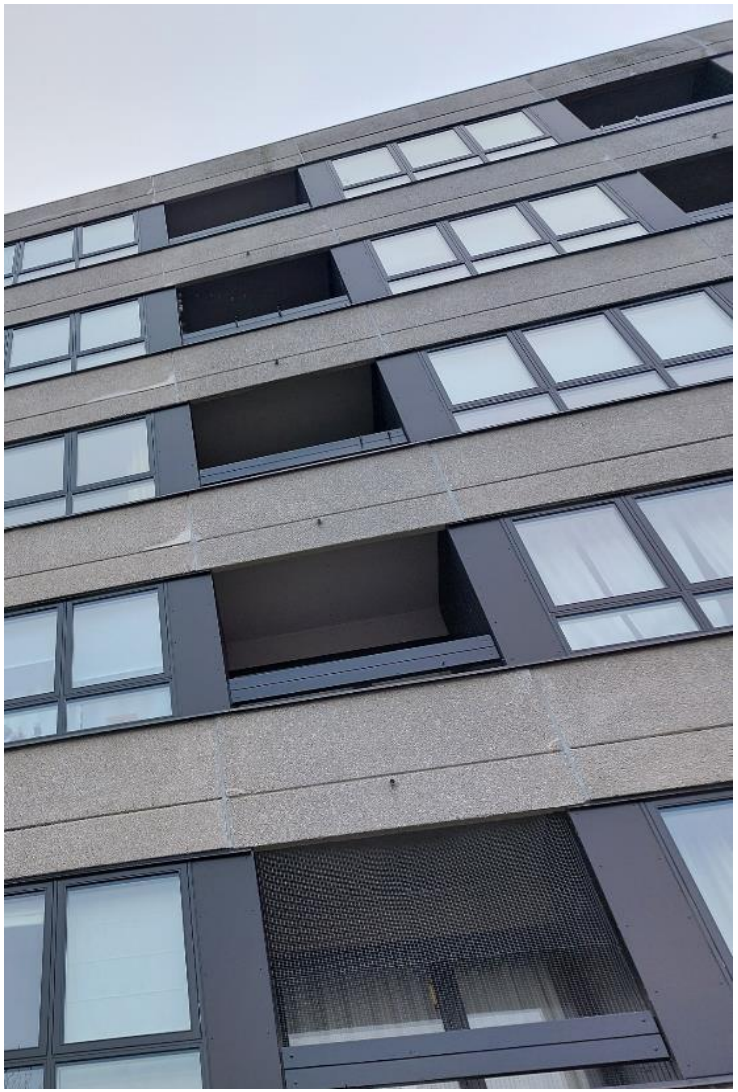
Vedligeholdelsesplan

A/B Opnæsgård - Højhuset

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. Portgennemgang	20
09. Belægning & udv. trapper	21
10. Skure & affaldsrum	23
11. Etageadskillelser	25
12. Hovedtrapper	27
13. Bagtrapper	29
14. Afløb & faldstammer	30
15. Kloak	32
16. Varmeanlæg	34
17. Vandinstallation	36
18. Gasinstallation	38
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 00

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

Sam Andersen - AI a/s
Bygningskonstruktør MAK
M: +45 53 64 25 85
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 2 lejligheder ved gennemgangen.

Dokumenter
- BBR-meddelelse
- Energimærkerapport
- Weblager

Om ejendommen:

Alsvej 4 A-B-C er en Etagebolig på syv etager med altaner på begge sider af bygningen, fladt tag og fuld kælder under hele bygningen.
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 via en mindre tilbygning i den ene side af bygningen. Bygningen er bygget op som beton element bygning, med en facade af hvide små sten monteret som en del af facadeelementerne på bygningen.
På bagsiden af bygningen er der udsigt til en, sø og en park med græsplæne, træer, buske og bænke, dette bliver bundet sammen af en asfalt beklædt stisystem med naturstens belægning som adskiller græs fra stisystem.
På forsiden af bygningen er der parkering og indkøbsmuligheder i den nærliggende Netto.
I kælderen er der opbevarings rum, vaskerum og cykelparkering.

Adresse	Alsvej 4 A-B-C
Postnr. /by	2970
Kommune	Hørsholm
Matrikel	7iz
Antal etager u. tag og kld.	7
Boligareal	9408 m²
Erhvervsareal	0m²
Kælder	JA 1264m²
Tagetage	NEJ
Antal opgange	3
Opførelsesår	1966
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 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.

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		1.500								
02. Fundamenter, kælder	3	X			1.500								
03. Facader, sokler mod gade	2												
04. Facader, sokler mod gård	3	X			1.000								
05. Altaner	2												
06. Yderdøre	2			195									
07. Vinduer	3				400								
08. Portgennemgang													
09. Belægning & udv. trapper	3	X	X	2.575									
10. Skure & affaldsrum	1												
11. Etageadskillelser	1												
12. Hovedtrapper	1												
13. Bagtrapper													
14. Afløb & faldstammer	5	X	X	3.500									
15. Kloak	2			50									
16. Varmeanlæg	3	X	X										8.000
17. Vandinstallation	1												
18. Gasinstallation													
19. Ventilation	2												
20. Elinstallation	1												
21. Øvrige bygningsdele	2			200									
Samlede håndværkerudgifter (ekskl. rådgiver, byggeplads, stillads mv.)				6.520	4.400								8.000
Årlige omkostninger til løbende vedligehold				580	580	580	580	580	580	580	680	680	580
Stillads & lift					1000								
Byggeplads				550	350								350
Rådgiverydelser *				919	748								1.086
Omkostninger til større foranstaltninger & løbende vedligehold				8.569	7.078	580	580	580	580	580	680	680	10.016

01 Tag

Generel tilstand: 3

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Taget er bygget op som et fladt tag med fald mod midterliggende kasse rende hvorpå tagdækningen er blødt lagt op.
På taget er alle installationer fra udluftning til mekanisk ventilation. alle opgange har egen ventilation som er mekanisk styret.
På Alsvvej er der udlagt sarnafil tagdug på tidligere 3-lags tagpapdækning og under denne rupløjede tagbrædder.
Tagdækningen fremstod i middel stand.
Under tilsyn var der steder med udposninger på taget med opsamling af vand under sarnafil dugen.
Dette var registreret ved kanten af taget omkring vindskeden/ kapslen

Der blev ved gennemsynet oplyst af driften at der kunne energioptimeres ved at etablere mere isolering i tagkonstruktionen.

Større foranstaltninger:

For at sikre at tagkonstruktionen ikke tager skade af indtrængen vand ved vindskeden/kapslen bør alle kapsler nedtages og ny sarnafil dug bør udlægges ved vindskeden, kapslen skal monteres igen eller udskiftes til ny.

Løbende vedligehold:

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

Omfattet er:
- Tagbelægninger
- Inddækninger

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Vandtætning.	B		1.500								

Samlede omkostninger		**1.500**								
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45

01 Dokumentation

01:
Tagfladen op Alsvej

02:
Inddækninger rundt om elevator tårn

03:
Skotrenden med små lunker af vand

04:
Udposninger af vand ved vindskeden

02 Fundamenter, kælder

Generel tilstand: 3

Årstal indarbejdet: 1960

Senest renoveret: -

Registrering:

Kældervæggene og lofter fremstår som insitustøbt væg, hvor lofter har form efter træbræddebeklædning.
Både vægge og lofter er malerbehandlet i hvid maling.
I kælderrummene består kældergulvet af rå slebet beton. I mellemgangen har kældergulvet terrazzo gulv i hvide og enkelte sorte sten og i vaskerummet ligger der grå 20x20 fliser, kældergulv fremstår i god stand.
De bærende vægge inde i bygningen fremstår i god stand uden nogen synlige skader.
Ydervæggene fremstår slidte, og ved mange lysningskasser har kælderydervæggene revner og der var tegn på indtrængen vand.
Dette kunne være et tegn på at gulvafløbet i lyskassen er nedbrydt, eller at spildevandsledninger kan være utætte.

kælderydervægge mod gadesiden fremstår i mindre god stand og der bør udføres en grundig undersøgelse for at fastslå hvad der der er skyld i den indtrængen vand.

Større foranstaltninger:

Det anbefales at årsagen til den indtrængende vand kortlægges og skader udbedres efterfølgende

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,
- Terrændæk / kældergulv

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Forhindre indtængende vand og tætne sætningsskader under vinduer	A		1.500								

Samlede omkostninger		1.500								
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

02 Dokumentation

01:
Sætningsskade med indtrengende vand

02:
Sætningsskade med indtrengende vand

03:
Sætningsskade på kælderydervæg

04:
fine kældervægge uden sætningsskader, Rengjort affaldsrum.

© AI Arkitekter og Ingeniører

03 Facader, sokler mod gade

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: 2021

Registrering:

Facaden består af større betonelementer, med en rug overflade af hvide sten,
Facadelementerne er i forbindelse med vinduesudskiftning blevet udbedret 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.
Alle fugerne er udskiftet i forbindelse med vinduesudskiftning, her er der ingen bemærkninger

Under facadeelementerne er soklet trukket tilbage, soklerne består af pudset cement, og 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 facader og sokler. Der holdes øje med sætningsrevner og løse eller manglende fuger samt afskallende puds på sokler. Manglende fuger kan medføre en opfugtning 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

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	

03 Dokumentation

01:
Gadefacaden med enkelte reparationer af yderbæggen.

02:
Den sydlige gavlside med tidligere reparationer.

03:
Fugemasse mellem elementerne

04:
Facade.

04 Facader, sokler mod gård

Generel tilstand: 3

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Facaden på Alsvej mod gårdsiden fremstår med et udhæng fra førstesalen som beskytter den underliggende kælderfacade.
Den inderliggende facade består af en pudset beton brystning i varierende højde og et større glasparti henover.
Facaden fra stuen og op, består af større betonelementer, med en rug overflade af hvide sten.
Facadelementerne er i forbindelse med vinduesudskiftning blevet istandsat og alle revnedannelser og afskalling er blevet udbedret.
Facadeelementerne fremstår i god stand.

Soklen på gårdesiden består af en brystning der strækker sig fra terren til vinduesplade i varrierende højde alt efter om soklen er fra fælles lokalerne eller fra resten af bygningen.
Soklen er af sort indpudset facadepuds, pudset på et net lagt over det eksisterende sokel.
På soklen er pudsen begyndt af afskalle, og der er registreret flere små sætningsskader på den ikke bærende facade mod gårdsiden.

Det anbefales at facaden mod gårdsiden bliver efterbehandlet og evt. undersøges om sætningerne i facaden skyldes manglende fleksibel fuge på facaden.

Større foranstaltninger:

Sokel efterbehandles, revner udbedres og ny puds etableres.

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.

Omfattet er:
- Ydervægge
- Sokler

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Renovering af sokel, ny puds			1.000								

Samlede omkostninger			**1.000**								
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	

04 Dokumentation

01:
Afskallet maling på soklen på gårdsiden

02:
Mindre sætningsskade på soklen/facaden.

03:
Beton elemenerne fra gårdsiden.

04:
Opfugtning af sokel

05 Altaner

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Altanplader er betonelementer udlagt på tværvægge af beton.
Til gårdsiden strækker altanerne sig ud over underetagen og under altaner og boliger er opsat eternitplader, Til parkeringssiden ligger altaner inde i bygningen og altanplader i stueplan er derfor også kælderdæk.
Altanpladernes synlige underside er malerbehandlet i hvid farve og oversiden er oprindeligt behandlet med en vejrbestandig malerbehandling.
I en del boliger er udlagt trægulve på altanplader.

Betonen i altanplanderne fremstår i god stand uden synlige skader.
Træværket over betonpladerne er i gode stand uden tegn på råd og slid.

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 stålværn, betonafskalninger, revner mv. Fuger gennemgås for vedhæftning hvert 5. år og afløb skal renses periodisk af ejerne.

Omfattet er:

- Tagterrasser
- 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	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	

05 Dokumentation

01:
Oversigt over facaden/altanerne på gårdsidem

02:
Altanerne vist fra gadesiden

03:
Fuger og træværk omkring altanen

04:
Jernbeslag i toppen af træværk på altanen.

06 Yderdøre

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Ud mod gadsiden er en hvidmalet trædør med store glasfyldninger og store glas sidepartier.
Hoveddøren er forsynet med en dørpumpe.
På højre side af dørpartiet er der synlige skader på hoveddøren foresaget af møbler og andet inventar der bliver klemt gennem hoveddøren, ved ind og udflytning.
Hoveddøre havde svært ved at lukke automatisk og fremstod en smule slidt.
Det anbefales at der udføres en snedker gennemgang af hoveddøren.
De små døre til opgangen er forstærket og sirket mod indbrud med ekstra metalbeslag.

Bagdøren ind til kælderområdet består af en dobbeldør i glas i fire fag og sortmalet træ parti.

Døren er ældre men fremgår i god stand, men metal bundstykket under døren er rustet op.
De indvendige døre til trappeopgange er af hvidmalet træ og store glaspartier som indrammer opgangene. Dørene og glasparti fremgår i god stand.
Altandøre er af ældre kvalitet kvalitet, men fremkommer i god stand.

Større foranstaltninger:

Hoveddøren trænger til en snedkergennemgang og bundstykket i bagddøren skal udbedres,

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
- Døre til altaner

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Snedkergennemgang af hoveddør	C	150									
Udbedring af bundstykker i bagdøren.	B	45									

Samlede omkostninger	195									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

06 Dokumentation

01:
Hovedindgang fra gårdsiden

02:
En af fire opgangsdøre. I kælderetagen

03:
Yderdør til kælderen set fra gadesiden

04:
Hovedindgangen til Alsvej 4A-B-C
Mindre kosmetiske skader foresaget af beboer der vil modarbejde dørpumpen

07 Vinduer

Generel tilstand: 3

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: 2022

Registrering:

Flere af vinduerne er for for nyligt udskiftet til træ-alu vinduer fra Idealkombi med 3 lags energiglas .
Vinduerne fremstår i god stand.

Vinduerne mod altaneene er i de fleste tilfælde de originale vinduer bestående af koblede rammer med 2 lags enkelt glas.
De steder hvor vinduerne er blevet skiftet, er det til forbedret termovinduer, eller energi ruder.
tilstanden af altanvinduerne er i god stand,
Det er oplyst af driften og beboer at den lette ydervæg som vinduerne sidder i, ikke er godt isoleret.

Vinduer i forsamlingslokalerne er originale koblede rammer med to lags glas.
I fælleslokalerne fremstår vinduerne i god stand.
Vinduer i lyskasser fremstår i slidt stand og bør skiftes i den nærmeste fremtid.
Ovenlysvinduer er af ældre stand med akrylgals der fungere som røgudluftning for opgangene.
Samtlige ovenlus vinduer er punkteret og der er vand i vindueren og bør derfor skiftes inden for kort tid, eller efter brandsyn.

Større foranstaltninger:

Udskiftning af vinduer der fungere som lyskasser i kælderen
Udskiftning af overlys/røgudluftning i opganene

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
- Kældervinduer
- Ovenlyskupler

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Udskiftning af lyskasse vinduer i kælderen	C		150								
Udskifte ovenlys/røgudluftning i opgange	B		250								

Samlede omkostninger		400								
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45

07 Dokumentation

01:
Nye vinduer

02:
Kældervindue, koblet ramme

03:
Punkteret ovenlys vindue/Røgudluftning med synlig vand i vinduet.

04:
Tynd ydervæg med originalt glasparti, mod altanen.

© AI 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: 3

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Belægningen rundt om bygningen består af betonsten som modulserien 10x20 og SF sten, mod gadesiden (parkeringspladsen) fremstår stenen uden sætningsskader.
På gårdsiden er der en del lunker og sætningsskader i overfladen.
Asfalt belægning, græs og betonfliser fremstår i funktionel stand.

Det er oplyst at Belægningen på gårdsiden bliver erstattet af Qloc SF sten således at belægningen er den samme rundt om bygningen og i denne renovering vil udføre et bedre fald væk fra bygningen så der ikke kan samle sig vand langs bygnignen.
Regnvandsriste og brøndgods fremstår på gårdsiden i ældre stand og bør udskiftes til nye under belægningsrenoveringen.

På gadesiden er trappetrin og ramper udformet som flisebelagt beton, ned til kælderearealet er der ramper i den ene side af trappen i som i støbt beton.
Alle udvendige trapper og ramper fremstår i god stand.
Rækværk til trappen er i sortmalet tømmer og fremstår i god stand.
Støttemure ved trapperne er i insitu støbt beton og fremstår i god stand.

Større foranstaltninger:

Udskiftningen af modulsten og genoprette overfladen med nyt fald og nye sten, samt udskiftning af brøndgods til regnvand

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af belægninger og udvendige trapper. Bløde fuger gennemgås for vedhæftning hvert 5. år og skiftes om nødvendigt.

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

Omfattet er:

- Belægninger på terræn
- Dæksler og riste
- Rækværk, trapper og ramper til haveareal
- Rampe til kælder
- Støttemure
- Trappetrin

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Renovering af overfladen på gårdsiden	B	2.500									
Udskiftning af brøndgods på gårdsiden	B	75									

Samlede omkostninger	**2.575**									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35

09 Dokumentation

01:
Overgang mellem SF-sten og Modulsten

02:
Lunker og bagfald i overfladen.

03:
Udvendig trappe til opgang

04:
Udvendig trappe til den anden side af bygningen

10 Skure & affaldsrum

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

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 orignale skralderum er tilnærmelsesvis tomme.
Enkelte rum har mindre mængde opbevaring.

Det blev oplyst at der ikke er fundet en fremtidig funktion for de tomme skralderum.

Kildesorteringen fremstår i ny og flot stand

Større foranstaltninger:

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

Løbende vedligehold:

Løbende vedligehold bestemmes efter bestemmelsen om fremtidig brug.

Det anbefales, at der foretages en årlig gennemgang af alle kælderdøre. 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:
- Affaldsskur
- Øvrige skure

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

10 Dokumentation

01:
Nye kildesortering

02:
Tomt affaldsrum

03:
Tomt affaldsrum

04:
kælderrum

11 Etageadskillelser

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Ved tilsynet fremstod alle overflader (gulve/ lofter) i de lejligheder der var adgang til i god stand.

I lejlighederne kan betonelementerne ses som hvidmalet lofter, disse fremstår uden revner eller synlige skader.
Etageedskillelser fremgår i god stand

Gulvet i de lejlighedder der var besigtet er af slebet træplanke parket der løber på langs af lejlighedderne.
Det originale gulv fremstår i god stand.

I opgange er etageadskillesen synlig som terrazzobelagt beton dæk.
Disse 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 synlige gulv og etageadskillelser.

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

Omfattet er:

- Etageadskillelser
- Etagedæk over kælder

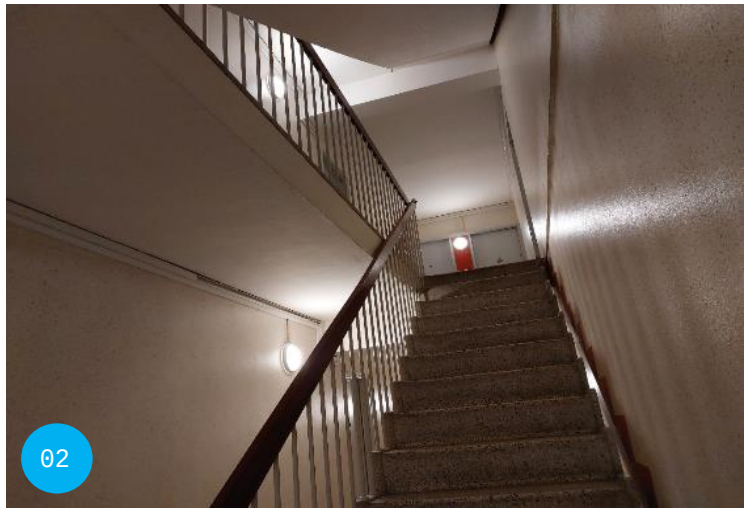
Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

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

11 Dokumentation

01:
Det originale træparket-

02:
Etageadskillelserne i trappeopgangen



03:
Loftet af etagedækket

04:
parketgulvet i en af lejlighederne

© Al Arkitekter og Ingeniører

12 Hovedtrapper

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Hovendtrappen består af en betontrappe med en terrazzo belægning af hvide og enkelte sorte sten.
Rækværket består af rektankulære slebet gelænder/håndliste og tynde runde hvidmalet metal balustre.
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
Terrazzoen fremstår i god stand, samt rækværket og balustre fremgår også i god stand.
Vægge er malet med teksturmaling der har de tilnærmelsesvis de samme mønstre som terrazzo belægningen.
Undersiden af trapper og loftet er hvidmalet.
Vægge og lofter 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.

Omfattet er:

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

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

Samlede omkostninger											
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	

12 Dokumentation

01:
Hovedtrappen set fra opgangspartiet.

02:
>>beskrivelse af billede<<

03:
Værn/Håndliste, overgang fra trappe til gelænder

04:
Overgang i etagedækket og trappe.
Indgangspartiet set fra første sal.

© AI Arkitekter og Ingeniører

13 Bagtrapper

Generel tilstand:

Årstal indarbejdet: -

Senest renoveret: -

Registrering:

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: 5

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Afløb fra altaner fremstår i god stand uden nogen anmærkninger.
Det blev ved gennemgangen observeret at faldstammer var eroderet, dette kan skyldes svovlbrinte gasser.

Faldstammer er i de fleste tilfælde ældre støbejernsrør med tydelige tegn på gennemtæring, enkelte steder blev det tilmed registreret afløb med nedbrud hvor afløbet var flækket og fekalieholdig spildevand var løbet over og ud på gulvet.
Faldstammer skal skiftes til nyt, før nærliggende bygningsdele tager skade, og/eller personer bliver udsat for sort spildevand.

Større foranstaltninger:

Det anbefales at alle synlige faldstammer udskiftes til nye, samtidig med at alle lukkede faldstammer strømpefores hvor det ikke er muligt at udskifte 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
- Afløb
- Tagnedløb

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Udskiftning af faldstammer	A	3.500									

Samlede omkostninger	**3.500**									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

14 Dokumentation

01:
Faldstamme med tegn opxidering

02:
Ældre støbejenrsrør med inspektionslem

03:
Faldstamme med gennemtæring, der resulterede i fækalieholdig spildevand på bord og gulv.

04:
Faldstamme med tegn på at gennemtærring, eller utætheder på bøjningen.

15 Kloak

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Ved gennemgang blev det oplyst at Alsvej 4 har er født med separat system og udleder alt regnvand fra tag og overflader til nærliggende lokal sø.

Kloakken har ikke været undersøgt ved gennnemgangen
Der blev under tilsynet ikke informeret om nogen bekymrende tendenser vedrørende kloakområdet.

Flere regnvandsbrønde ligger for højt i forhold til afvanding og bør sænkes for at undgå at der kommer store vandpytter under regnvejr, dette er gældene for brøndene på stien mellem Opnæsgård 1 og Alsvej 4

Større foranstaltninger:

Regnvandsbrønde bør sænkes for bedre at kunne aflede regnvandet fra overfladen.

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
- Stikledninger
- Regnvandsledninger
- Brønde.

Større foranstaltninger	**P**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Sænkning af regnvandsbrønde.	B	50									

Samlede omkostninger	**50**									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	130	30

15 Dokumentation

01:
Regnvandsrist på stisystemet. Risten ligger for højt i forhold til afvanding af stisystem

02:
Regnvandsrist på stisystemet. Risten ligger for højt i forhold til afvanding af stisystem

03:
Ældre regnvandsrist på gårdsiden af Alsvej

04:
Brøndgods på Alsvej

© AI Arkitekter og Ingeniører

16 Varmeanlæg

Generel tilstand: 3

Årstal indarbejdet: 1966

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.
Under gennemgangen blev det oplyst at varmeanlæg i boilerrum er renoveret og ekstraisoleret.
Alle installationer i boilerrum, herunder pumper og ventiler fremstår i god stand.
Radiator er placeret flere steder i lejlighederne, herunder altanvinduer og mod ydervægge, Radiatorne fremstår i funktionel stand.
Virkningsgraden på de ældre radiator er oplyst af flere beboer at godt kunne forbedres.

Varmerør i kælderen har gammel isolering og mange ventiler og koblinger fremkommer gamle og nedslidte, og trænger derfor til en fornyelse.
Fordelingen af varmerør sker i installationsskakt i lejlighederne fra fordelerrør til varmerør i kobber.
Stigstrenge installationsskakt er af ældre stand, men fremstår funktionelle.
Anslået aldersestimat på stigstrengende er på 57 årog derfor bør det

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
- Stigstrenge / system
- Pumper
- Radiatorer
- Ventiler
- Rørisolering

Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Udskiftning af ældre varme stigstrenge.	B										8.000

Samlede omkostninger										8.000
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

16 Dokumentation

01:
Varmeanlægget, med nye pumper og installationer.

02:
Ældre installtioner og varmerør. Nye vandrør og installationer-

03:
Nye vandrør og ældre varmerør installationer

04:
Rusten stigstreng med erroderet kugleventil

17 Vandinstallation

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Under gennemsynet var der adgang til Boilerrum og en installationslem hvor installationerne kunne dokumenteres.
I boilerrum bliver varmerør ført til varmvandsbeholder af mærket Krüger Aquacare og derfra bliver varmt brugsvand og cirkulationsstreng videreført ud til stigstrengene i kælderen.
I boilerrummet blev der observeret et blødgørings anlæg fra BWT "Rondomat Duo 10" der er berregnet til 100 til 200 personer.
Under tilsynet fremstod blødgøringsanlæget i god stand

Vandinstallationer er pakket ind i ny isolering hvor der er tydelig mærkering på hvad der er kold, varmt og cirkulationsvand.
Alle synlige installationer forbundet med brugsvand fremstod nye og i god stand.

I lejlighederne er vandinstallationen fordelt via pexl ledninger, der sidder på fordelerrør, her virker fordelerrør, muffer og pexledninger 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	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	

17 Dokumentation

01:
Vand fra hovedstik.

02:
Nyere brugsvandsrør med nye måler og ventiler.

03:
PEX plast afgangsfordelerrør, til tryksystem og varm og koldvandsmåler.

04:
Blødgøringsanlæg fra BWT.

© AI Arkitekter og Ingeniører

18 Gasinstallation

Generel tilstand:

Årstal indarbejdet:

Senest renoveret:

Registrering:
Der er oplyst at der ikke er gasinstallationer i denne bygning.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

© AI Arkitekter og Ingeniører

19 Ventilation

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

På taget er der sammen med den centrale ventilation, på i alt 12 enheder, tre elevator tårne med afkast til elevator,taghætter og afkast til affaldskakte og de nedlagte skralderum.
Alt mekanisk afkast til affaldsskakte var var i brug og blev slukket under tilsynet.

Bygningerne er forsynet med mekanisk aftræk fra bad og stuen.
Der er der ikke aftræk fra emfang.
Lejlighederne er bygget med kombinationsløsninger i forhold til naturlig og mekanisk ventilation.

Alle de nye vinduer er leveret med ventilationsspalte til indsug og aftræk.
De originale døre mod altanen er forsynet med ventilationsspalte der bidrager til luftudskiftningen.

Mekanisk ventilation 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 2030, 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
- Kanalsystem
- Taghætter mv.
- Friskluftventiler

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	145	45	45	

19 Dokumentation

01:
Afkast fra badeværelset

02:
Ventilationsaggregat på taget

03:
Taghætter og udluftnign til elevator

04:
Ventilationsspalte til friskluft

20 Elinstallation

Generel tilstand: 1

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: 2022

Registrering:

I et kælderrum er alle grupper for større elinstallationer samlet.
Herunder vægskab med forsyningstavler til alle lejligheder, mekanisk ventilation og vaskericentralen.
Alle forsyningstavlerne er for nygeligt udskift og opgradet til nye enheder.
Kabler fremstod organiseret og overskueligt lagt op på synlige kabelbakker

Lejlighederne er forsynet med en lokal eltavle der er gemt bag en låge i gangen, eltavlen er forsynet med en ældre måler og sikringer.

Ved gennemsyn var der ikke nogen risikobehæftet elinstallationer,
Alle elektroniske enheder der blev testet under gennemsynet, herunder afbryder, dørtelefoner, elevator, lyscensor og ventilations enhed virkede alle 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.

Det anbefales at der foretages årlig termografering af eltavler som en del af forbyggelsen af kortslutninger og brand.

Omfattet er:

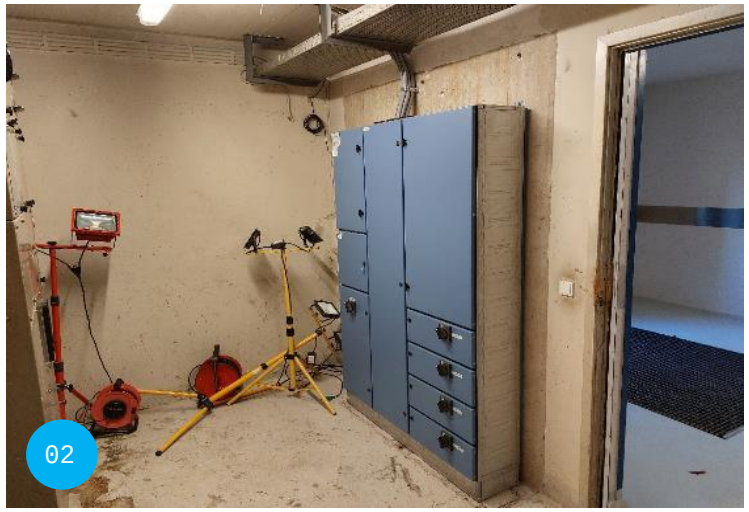
- Hovedtavler
- Hovedføringer
- Følere
- Dørtelefoner
- Elevatorer

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

20 Dokumentation

01:
Eltavle til en af lejlighederne



02:
Forsyningstavle og måler til lejlighederne

03:
Forsyningstavler til vaskerummet og elevatorne.

04:
Forsyningstavle til ventilation på taget, samt selskabslokalerne

© AI Arkitekter og Ingeniører

21 Øvrige bygningsdele

Generel tilstand: 2

Årstal indarbejdet: 1966

Senest renoveret: -

Registrering:

Kildesortering etableret januar 2023.
Fremgår nyetableret og i god stand.

Røgudliftning ovenlys:
Ved gennemsynet var der enkelt del af røgudliftningssystemet der var udsat for hærværk, resten fremstår uden synlige skader, men
Det anbefales at røgudluftningen medtages i en potentiel brandgennemgang.
Der er ikke registreret kritiske brandgennemføringer

Elevator:
Tre elevator placeret i alle etager i forbindelse med trapeopgang.
Elevatoren fremstår uden fejl og er funktionel.

Vaskeri:
Placeret i nederste etage ud mod gårdsiden, med 10 vaskemaskiner og fire tørretumlere samt faciliteter til strygning og foldning af tøj.
Vaskemaskiner og tørretumler fremstod i god stand.

Større foranstaltninger:

Det anbefales at der udføres en større brandsikkerhedsmessig gennemgang med henblik på røgudluftning.

Løbende vedligehold:

Det anbefales, at der foretages en årlig visuel gennemgang af funktionaliteten for de øvrige bygningsdele samt løbende reparationer og service aftaler på alevator, vaskemaskiner, tørretumler.
Kildesortering vedligeholdes løbende alt efter behov.

Omfattet er:

- Kildesortering
- Vaskeri
- Brandgennemføringer mv.
- Elevator

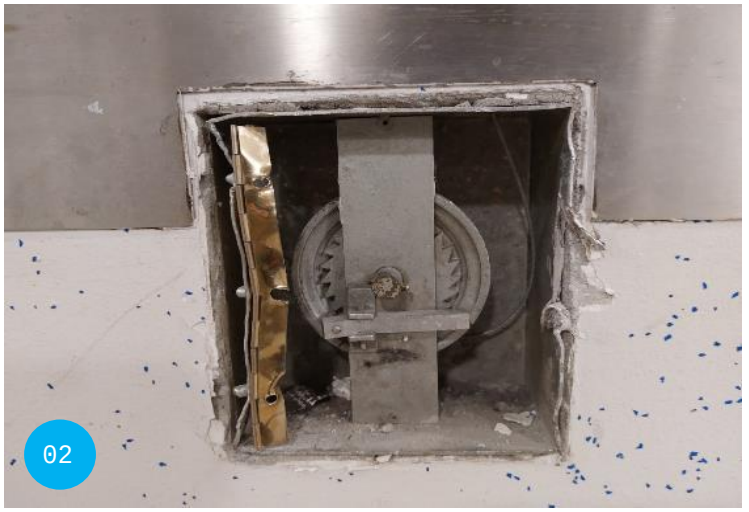
Større foranstaltninger	P	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Brandgennemsyn	A	200									

Samlede omkostninger	200									
Forventede omkostninger til løbende vedligehold	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45

21 Dokumentation

01:
Nye funktionelle Skraldespande til kildesortering

02:
Styring til mekanisk røgudliftning der er udsat for hærværk.



03:
Vaskerum, i god funktionel stand.

04:
Elevatordør i god stand

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

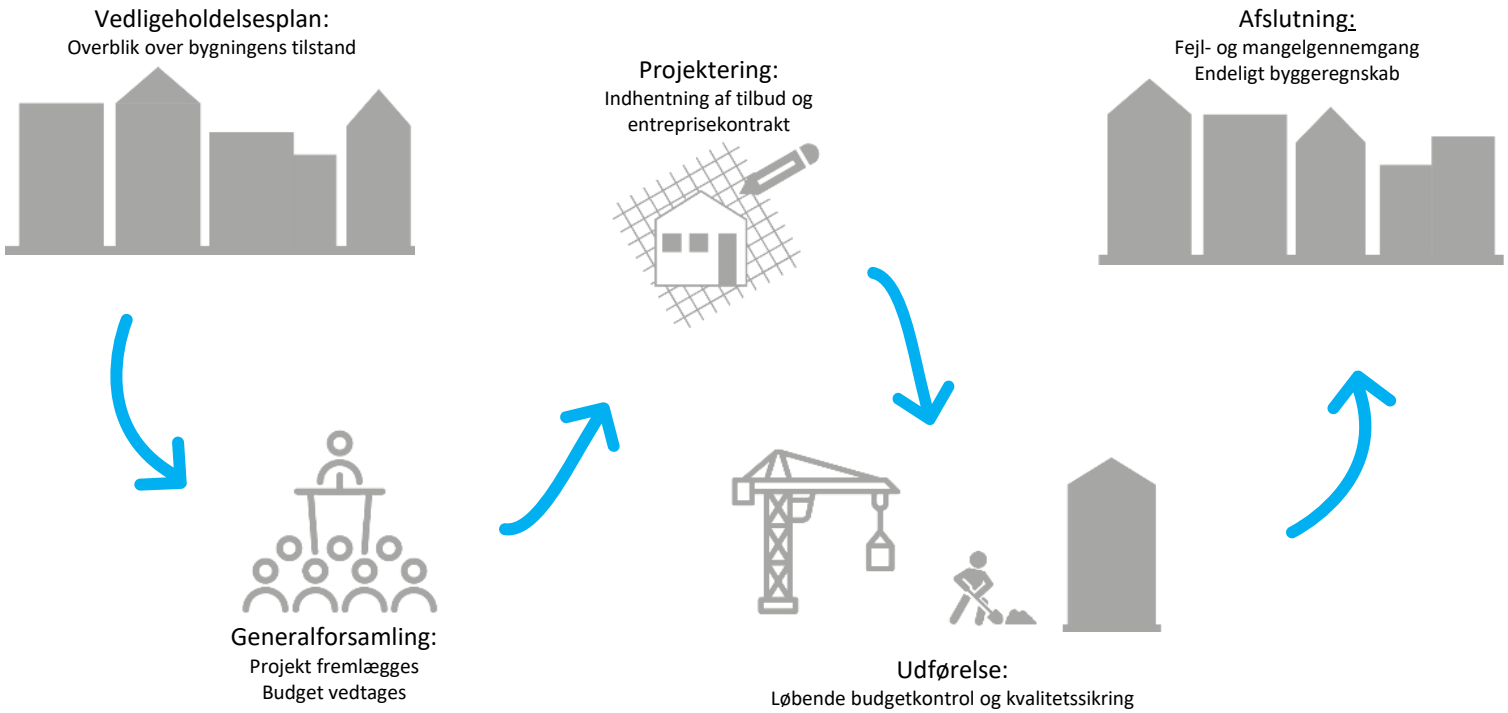
Sagsnummer
2022 536 00

Nærværende rapport inkl. bygningsgennemgang er udført af:

Sam Andersen - AI a/s
Bygningskonstruktør MAK
M: +45 53 64 25 85
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.