

EF Ejboparken 1-79

4000 Roskilde

Tilstandsrapport

Bilag til vedligeholdelsesplan 2025-2035



Hvad er denne tilstandsrapport

Tilstandsrapporten er en gennemgang af bygningerne med henblik på at belyse de synlige og kendte forhold, som skal medregnes ved ejendommens vedligeholdelse.

Tilstandsrapporten indleder med overordnede beskrivelser og betragtninger. Konkrete skader og eksempler på behov for vedligeholdelse beskrives nærmere ved fotos og tekst på bilagssiderne.

I tilknytning til tilstandsrapporten er udarbejdet vedligeholdelsesplan med budget for 10-års perioden fra 2025-2035.

Rådgivningen er bestilt af

EF Ejboparken
4000 Roskilde

Besigtigelsesdato

Gennemgang, registreringer og fotos er taget på ejendommen i perioden 14. oktober til 2. december 2024

Udleverede materialer

- TV-inspektion af kloak ved blok 7, rapport af 30. august 2024 fra firmaet Sydkystens Brolægning & Kloak A/S (SB&K).
- For udskiftning af brugsvandsystem (koldt og varmt vand) henvises til projekt fra Damgaard.
- For udskiftning/renovering af varmecentralerne henvises til projekt fra Damgaard (ikke udarbejdet for nuværende).
- Miljøundersøgelse for identifikation af miljøproblematiske stoffer henvises til Dansk Miljørådgivning A/S den 21. februar 2022.
- Ejerforeningens Information og retningslinjer omkring E/F Ejboparken. Regler for renovering og ombygning i de enkelte boliger.

Tilstandsrapporten og vedligeholdelsesplanen er udført af

Vedligeholdelsesplan med budget er udarbejdet i samarbejde med ejendomskontoret V/Jørgen Vester.

Grunert Consulting ApS

v/ Per Grunert

Email: per@grunert.dk

Mobil: 21 42 49 06

Rapport færdiggjort den: 18. december 2024

Observationer og særlige bemærkninger

Generelt

Tilstandsrapporten og vedligeholdelsesplanen omfatter alene de for ejerforeningen fælles forpligtelser for vedligeholdelse (fællesejet).

Drift og vedligeholdelse, som alene påhviler hver enkelt lejlighedsindehaver, er ikke omfattet af denne tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan.

Eftersynet og nærværende rapport omfatter alene umiddelbart tilgængelige og synlige forhold, som efter erfaring sædvanligvis kræver løbende vedligeholdelse.

Projekter i forbindelse med udskiftning af brugsvandssystemet (koldt og varmt brugsvand til lejlighederne) samt udskiftning/reovering af varmecentralerne og herunder forsyningsledningerne, er ikke nærmere beskrevet i denne rapport, men der henvises til ingeniørfirmaet Damgaard.

Projekt i forbindelse med evt. nyt affaldssystem er ikke del af vedligeholdelse, men føres særskilt afhængigt af kommunens eventuelle påbud.

Besigtigelse af tagene og den store skorsten blev foretaget med drone den 14. november 2024.

Til registrering af facadernes isolering blev der udtaget mursten i sydlige gavl på blok 1 den 28. november 2024. Desuden blev der fotograferet med termografi kamera den 2. december 2024.

Der er ikke udført andre destruktive undersøgelser end udtagning af mursten for isoleringsforholdet. Bygningsgennemgangen afslørede ikke tegn på behov for andre destruktive undersøgelser.

TV-inspektion af kloak: Der henvises til rapport fra SB&K af 30.08.2024 for blok 7.

Hvor en observation er generelt for alle blokkene – f.eks. forvitrede og utætte murværksfuger eller f.eks. huller i asfaltbelægninger – beskrives ikke hver enkelt skade, men der vises eksempler på typen af skade og der beskrives den samlede vedligeholdelse eller for slag til afhjælpning.

Tag:

Stålpladetag

Stålpladetaget blev lagt i 20XX på lægter oven på det oprindelige tag af asbesteternit bølgeplader.

Stålpladetaget er i god stand. Ingen vedligeholdelse forventes påkrævet inden for de kommende 10 år.

Inddækningerne omkring ventilationshætter og kloakudluftninger er nedbrudt af lys. Det pågældende produkt havde en fejl som medførte, at det ikke tåler sollys. Der er ikke observeret vandgennemsvivning, men renovering er påkrævet før der begynder at sive vand igennem. Renovering kan udføres ved påsmøring af en flydende membran.

Vindskeder

Vindskederne er de lodrette træplanker, som afslutter taget i enderne ved gavlene. Træværket trænger til maling.

Tagrender og tagnedløb

Tagrenderne og tagnedløb er zink, udført i 20XX i forbindelse med ny tagbelægning.

Tagrenderne og tagnedløbene er i god stand. Ingen vedligeholdelse forventes påkrævet inden for de kommende 10 år.

Almindelig drift består i rensning for snavs og blade efter træernes løvfald i efteråret.

Nr. Emne/Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
1 Tagbelægning	Inddækninger skal overfladebehandles snarest muligt. Udføres fra lift.	Efterse hvert 5 år fra drone. Reparationer ved behov.
2 Vindskeder af træ	Males snarest muligt. Udføres fra lift.	Efterse 1 gang årligt fra terræn. Males hvert 5. år. Reparationer ved behov.
3 Tagrender og -nedløb	Ingen vedligeholdelse forventes påkrævet de kommende 10 år.	Rense for blade og snavs hvert efterår efter løvfald. Hvis erfaringen viser at tagrenderne ikke har tendens til tilstopning med blade (de blokke der ligger langt væk fra høje træer) kan rensning evt. udskydes med flere års mellemrum.

Facademur og sokler over terræn:

Murværk

Alle vestvendte murede facader (mod parkeringssiderne) og de fleste murede gavle er i ringe stand. Murværksfugerne er forvitrede og der er i udpræget grad mange huller og revner, hvor regnvand kan trænge ind.

Opfugtet murværk medfører accelererende nedbrydning, når fugten fryser i fugerne.

Opfugtet murværk medfører at hulmursisoleringen bliver opfugtet, så der dels suges fugt ind i indermuren til lejlighederne, med fugtskader til følge og dels medfører opfugtningen kraftigt forøget varmetab.

Med tiden vil opfugtning medføre at stålteglbjælkerne over vinduerne revner (rust i armeringen), så de skal udskiftes.

Ved nogle få trappereposer ved trappedørene er der saltskader på murværket, hvor der er strøet salt for glatførebekæmpelse. Salt er meget skadeligt for murværk. Når salt er suget ind i muren, vil skaderne fortsætte i flere år, selvom der evt. ikke længere saltes. Eneste mulighed for at standse skadesudviklingen er at udskifte murværket i området.

Murværket mellem de nye altaner blev omfugtet i forbindelse med altanprojektet i 2020-21 og skønnes at være tæt og fri for vedligeholdelse inden for de kommende 10 år.

Ved udtagning af mursten er det konstateret, at gavlene er massivt murværk uden isolering. På de lange facader er der kun 75 mm isolering i hulmuren.

Istandsættelse af murværket på siderne mod parkeringsområderne og på de fleste af gavlene er påkrævet. Der foreslås overvejelser om det følgende:

- Udkradsning og omfugning.
 - Ulemper:
 - Den manglende isolering forbedres ikke på de massive gavle.
 - Den ringe isolering på de lange facader forbedres ikke.
 - Fortsat højt varmeforbrug.
 - Fortsat fugtproblemer i gavllejlighederne, hvor den massive ydermur er så kold, at der opstår kondens og skimmel især bag skabe og senge, som står op mod gavlmuren.
 - Facadeisolering. Der findes forskellige muligheder, f.eks. pladebeklædning på bærende reglar af stålprofiler med isolering imellem, eller hård isolering skruet fast på muren og pudset med netforstærket puds. Løsningen bør designes med hjælp fra arkitekt, da der er mulighed for at hæve bygningens udtryk væsentligt til et markant attraktivt udseende. Den valgte løsning bør udføres i sammenhæng med vinduesudskiftning.
 - Fordele:
 - Markant reduktion af varmeforbruget.
 - Mulighed for attraktivt arkitektonisk løft af bygningernes udseende.
 - Sparer udkradsning og omfugning og senere udskiftning af teglbjælkerne, så merudgiften i forhold til den simple løsning er begrænset og muligvis er der endda ingen merudgift i forhold til udkradsning og omfugning. Behov for stillads er det samme og derfor udgiftsneutralt i forhold til udkradsning/fugning.
 - Vedligeholdelsesfri i mange år især for løsning med pladebeklædning.
 - Ulemper:
 - Bør udføres i sammenhæng med udskiftning af vinduer, men da udskiftning af de dårligt isolerende vinduer alligevel har været drøftet som et ønske, er dette evt. ingen ulempe.
 - Puds direkte på isolering er vanskeligt at udføre korrekt og kan være følsom for slagpåvirkninger i de områder hvor der færdes, eller stilles cykler etc. Pladeløsninger er ikke så følsomme.

Sokler over terræn

Stedvist er der afskalninger, dels som følge af løs puds hvor fugt suges op fra jorden, dels fra slag hvor cykler stilles hårdhændet op ad muren.

Forholdet er kosmetisk og medfører ikke følgeskader.

Vedligeholdelse består i afkradsning af løs puds og maling, pudsning hvor der er huller, samt afsluttende med maling.

Nr. Emne/Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
4 Murværk	Forvitret og utæt murværk. Omfattende reparation er påkrævet. Saltskader fra glatførebekæmpelse ved nogle enkelte opgange. Saltning bør ikke foretages tæt ved bygningerne.	Udkradsning og omfugning af alle fuger er påkrævet, for at undgå accelererende skades udvikling. Som alternativ til vedligeholdelse med udkradsning og fugning anbefales det at foretage en udvendig beklædning med en isolerende løsning. Saltskadede murværk ved trappedøre skal udskiftes. Undgå saltning nær bygningerne.
5 Sokler over terræn	Kosmetiske reparationer med reparation af puds og maling.	Udføres ved behov.

Kældertrapper udvendigt

De fleste kælderhalse er pudsrepareret for nyligt og fremstår i rimelig god stand. På den ene blok er pudsen på væggen i kælderhalsen løs.

Vedligeholdelse består i løbende reparationer af løs puds på vægge og trappetrin. Skaderne opstår hyppigst på grund af fugtbelastning, som er almindeligt for kældertrapper.

Salt er meget skadeligt for pudsede kældertrapper og -vægge.

Nr. Emne/Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
6 Kældertrapper og -vægge	Fugtskader og slagskader.	<p>Revner uden løs puds skæres op og fyldes med cementmørtel, før der trænger vand ind og medfører løs puds.</p> <p>Løs puds afhugges og repareres med cementmørtel.</p> <p>Da pudsen på kældertrapper og vægge er særligt fugtudsatte, vil manglende vedligeholdelse medføre at skader hurtigt udvikler sig hen over vinterhalvåret. Eftersyn og reparationer udføres derfor med fordel i efteråret før der er risiko for nattefrost.</p> <p>Undgå saltning på kældertrapperne.</p>

Skorsten

Skorstenens murværk er stærkt forvitret med kraftige afskalninger af murstenenes overflader.

Skorstenens øverste del er indpakket med net og der er opsat fangstnet for at hindre store stykker mursten i at falde ned på personer.

Skaderne skyldes væsentligst, at der er ophobet høj fugtighed i murværket, som medfører frostsprængninger om vinteren.

Skaderne kan muligvis være foranlediget dengang da skorstenen var i brug for oliefyring, hvor der kan have ophobet sig salte i murværket, som nu medfører afsprængninger, når saltene krystalliserer under overfladen. Dette er dog også fugtbetinget.

Det har været drøftet at fjerne skorstenen, men da der er en stor indtægt fra udlejning til teleselskab for montage af teleudstyr, vil det medføre betydeligt tab af lejeindtægt for ejerforeningen, hvis skorstenen fjernes. Det kan desuden være hindret ved lejeaftalen – eller medføre erstatning – hvis lejeaftalen opsiges før tid. Disse forhold skal tages med i betragtning, hvis det besluttes at nedrive skorstenen.

Hvis muligheden for at opretholde lejeaftalen skal bevares, bør der foretages foranstaltninger til beskyttelse af skorstenen mod fugt, som er årsagen til nedbrydningen.

Skorstenens top er afdækket med metalplade, som synes at være tæt. Yderligere tætning kan udføres ved at beklæde skorstenen med egnede facadeplader. Ved beklædning med plader skal teleselskabet/lejerer tages med på råd for at sikre, at løsningen ikke får negativ indflydelse på udstyret og dets funktion. Sandsynligvis skal det monterede udstyr afmonteres midlertidigt, for at kunne foretage tilstrækkelig beklædning.

En beklædningsløsning skal projekteres nærmere, så det sikres at formålet med beklædningen opfyldes og ikke medfører anden eller forstærket skade.

Alternativt – og muligvis billigste løsning, da fremtidig vedligeholdelse af den problematiske top fjernes – kan være at nedtage den øverste del af skorstenen (den del der er over taget) og montere en stålsøjle for montering af teleudstyret.

Der afsættes et rammebeløb i vedligeholdelsesplanen.

Nr. Emne/Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
7 Skorsten afskalninger	Fugtskader og muligvis syresalt skader.	<p>Det skal tjekkes med udlejningsaftalen, om der er hindringer eller erstatningspligt for at kunne beklæde skorstenen, f.eks. hvis udstyr skal midlertidigt afmonteres og tages ud af drift.</p> <p>Løsning for beklædning eller alternativt ny stålsøjle skal projekteres nærmere.</p>

Vinduer, trappedøre og kælderdøre

Vinduerne til lejlighederne på siden mod parkeringsområderne

Vinduerne er ældre ikke-energivenlig type med aluminiums karm og ramme, som medfører stor kuldebro og indvendig kondens på de kolde overflader.

Termoruderne med kold kant er ældre ikke-energivenlig type, med stort varmetab og kuldebro langs rudekanterne, som medfører kondens på ruderne og deraf følgende skimmelsvamp, hvis der ikke aftørres og rengøres hyppigt.

Der har været drøftelser om at udskifte vinduerne til moderne energibesparende type, som svarende til de nye mod altansiderne.

Udskiftning af vinduerne vil medføre stor energibesparelse. Utætheder elimineres og kondens med skimmel undgås. Stor øget komfort, når det ikke trækker ind gennem gamle utætte vinduer.

Udskiftning bør udføres i sammenhæng med udvendig facadeisolering i en beklædningsløsning, som tilsammen vil optimere energibesparelsen og reducerer fremtidige udgifter til vedligeholdelse.

Trappedøre og kælderdøre og store kældervinduer

For at skabe ensartet flot udseende bør trappedørene og muligvis alle eller en del af kældervinduerne udskiftes samtidigt med evt. vinduesudskiftning.

Hvis evt. udskiftning udskydes i flere år, er der behov for at istandsætte den del af kældervinduerne af træ, som er rådne, samt at male alle trævinduerne og kælderdørene.

Små kældervinduer med stålrammer ved pulterummene

Vinduerne trænger til vedligeholdelse med udskiftning af revnede ruder, eftergå hængsler og lukketøj, samt maling af rammerne.

Udskiftning vil være dyrt og giver ikke væsentligt bidrag til et forbedret helhedsindtryk. Vedligeholdelse kan i sig selv give et tilstrækkeligt løft.

Fuger omkring vinduer og døre

De elastiske fuger omkring vinduerne og dørene er stadig i rimelig god stand. Elastiske fuger holder dog sjældent mere end 8-10 år (i få heldige tilfælde nogle få år mere). Udskiftning skal foretages når der begynder at opstå slip i vedhæftningen mod muren og mod karmene.

Ved udskiftning af vinduer og døre kan der spares en betydelig sum, som ellers skal budgetteres til udførelse inden for 5 år fra nu.

Ved nogle af kældervinduerne er der mørtelfuger, som forvitrer. Nogle steder er mørtelfugerne løse og falder ud. Vedligeholdelse af disse fuger er påtrængende.

Sålbænke under vinduerne

Ved en del af sålbænkene er der revner og huller i mørtelfyldningerne ved enderne, hvor vand kan trænge ind i hulmuren. Vedligeholdelse er påtrængende.

Nr. Emne/Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
8 Alu-vinduer til lejlighederne mod parkeringssiderne	Vedligeholdelsesfri, men med stort varmetab og kondensproblemer på rammerne og på de gamle termoruder.	Udskifte i sammenhæng med facadeisolering.
9 Trappedørene	Aluminiumsdørene er vedligeholdelsesfri (bortset fra smøring og justering af hængsler og dørpumper).	Bevares eller udskiftes i forbindelse med facadeisolering. Løbende smøring og justering af hængsler og dørpumper og låse.
10 Kælderdøre	Trædøre. Overfladerne er ramponerede af slag og skrammer.	Trænger til maling. Males hvert 5 år for vedligeholdelse af træværket – evt. hyppigere for kosmetik. Evt. udskiftes i forbindelse med facadeisolering. Løbende smøring og justering af hængsler, dørpumper og låse.
11 Store kældervinduer	De fleste er alu vinduer, som er vedligeholdelsesfri. En del er trævinduer i dårlig stand.	Trævinduerne trænger til istandsættes med slibning og maling. Evt. udskiftes i forbindelse med facadeisolering.
12 Små kældervinduer ved pulterummene	Stålrammer med enkeltlags glas. Flere ruder er flækket. Nogle af vinduerne kan ikke åbne (rust) eller kan ikke lukke (defekt).	Stålrammerne trænger til rustbehandling og maling. Flækkede ruder udskiftes. Åbne/lukke mekanismerne reparerer.
13 Fuger omkring vinduer og døre	For nuværende er fugerne i rimelig god stand. Omkring nogle af kældervinduerne af træ er der mørtelfuger, som er defekte.	Elastiske fuger må påregnes at skulle udskiftes om ca. 5 år. Ved evt. udskiftning af vinduerne i forbindelse med facadeisolering inden for 0-7 år kan det spares at udskifte fugerne. Udkradse mørtelfuger og erstatte med elastiske fuger.
14 Sålbænke	Huller i mørtelfugerne hvor vand kan trænge ind ved enderne af sålbænkene.	Reparation af hullerne er påtrængende.

Altaner

De nye altaner er vedligeholdelsesfri i de kommende 10 år, bortset fra almindelig renholdelse.

Loftsrum

Ved gennemgangen af loftsrummene blev der ikke konstateret tegn på utæt tag.

Ingen planlagt vedligeholdelse.

Efterse en gang årligt for evt. utætheder omkring rørgennemføringer.

Opgangstrapperne

Vedligeholdelse består i maling af væggene, når det trænges af kosmetisk hensyn.

Hoveddørene til lejlighederne ?

Loftslem til loftet ?

Kælder overflader

Afskallende puds og maling (fugtskader) repareres efter behov.

Vaskeri (er der mere end et vaskeri ?)

Hvad er løbende vedligeholdelse her ?

Fællesrummet i blok 2

Hvad er løbende vedligeholdelse her ?

Brugsvandinstallationer

Der henvises til projekt fra Damgaard og afventer pris fra C5 VVS-Teknik for udskiftning af brugsvandsrørene (koldt og varmt vand).

Løbende vedligeholdelse består i reparationer af tæring og defekte afspærringsventiler. Efter udskiftning af rørene forventes der ingen tæring og defekte ventiler i mindst 10 år.

I forbindelse med arbejde på rørinstallationerne skal der tages særlige hensyn til miljøskadelige stoffer, asbest og maling mv. Der henvises til miljørapporten fra Dansk Miljørådgivning A/S.

Indtil evt. udskiftning må der påregnes udgifter til løbende reparationer af tæring, især på fordelingsrørene på loftet.

Fjernvarme installationer i det fælles forsyningsanlæg

Der henvises til indstilling og pris fra C5 VVS-Teknik for renovering/udskiftning af varmforsyningsanlæggene og for hovedforsyningsrørene i terræn.

Løbende vedligeholdelse består i reparationer af pumper og ventiler og automatik, udslamning af varmtvandsbeholder, afkalkning af varmevekslere, drift af vandbehandlingsanlæg **(er der Kruger Aquacare eller tilsvarende ?)**.

Ventilation

Ingen fælles ventilationsanlæg ?

Kloakfaldstammer

Faldstammerne er rensed og indvendigt coated med strømpeføring i **20XX**. Der forventes ingen vedligeholdelse i de kommende 10 år.

Kloak i terræn

Der er iværksat TV-inspektion af alle kloakrør i terræn og under kældergulvene.

Kloakkerne ved blok 6 er udbedret i 20XX

TV-inspektion er foretaget ved blok 7, hvor der er registreret skader, som skal repareres.

TV-inspektion og registrering af behov for reparationer gennemføres i 2025. Der afsættes skønsmæssige beløb for hver blok ud fra erfaringerne med TV inspektionerne af blok 6 og 7.

Der er installeret rottesikringer ?

På baggrund af TV-inspektionerne udarbejder Sydkystens Brolægning & Kloak A/S forslag til 10-års plan for vedligeholdelse og reparationer af kloakkerne.

Parkeringspladser, overkørsler og veje

Parkeringspladser og kørselsvejene er asfaltbelagte.

Hovedvejen er nyrenoveret og forventes at være vedligeholdelsesfri de kommende 10 år.

Parkeringsområderne er i varierende stand. De fleste områder er i rimelig stand, med få revner, der skal forsegles, og mindre lunger med vandpytter, som skal rettes op.

Parkeringsområdet ved blok 3 og området langs hovedvejen ud for blok 5 trænger til mere omfattende vedligeholdelse. Der er mange revner og krakeleringer, som vil tiltagende forværres over hver vinter. Der bør udlægges nyt slidlag før det bliver påkrævet at udskifte hele asfaltbelægningen.

Fleere af de brostensbelagte overkørsler trænger til opretning. Især er overkørslen ved blok 7 nedsunken og brostenene er begyndt at skride.

Opstregning af parkeringsbåserne skal løbende vedligeholdes med ny opstregning, da de slides bort og nedbrydes ved frostvejr.

Flisebelagte gangarealer og cykelstier

Arealerne er belagt med beton sten som holmegårdssten.

Ved kældertrappen til blok 3 er der behov for opretning af sunket terræn og vippende fliser.

Enkelte steder er der en mindre snublefare, hvor fliserne har sat sig en smule ved brønddæksler.

Ellers er belægningerne er i rimelig god stand.

Miljøstationer

Vedligeholdelse består i maling og reparationer af påkørselsskader ved dørene.

Der er drøftelser om udskiftning af overvågningsanlæggene med tilhørende kabler i terræn, da det eksisterende anlæg ikke fungerer optimalt.

Der er drøftelser om at montere døre med elektronisk lås, for at hindre uvedkommendes adgang til affaldscontainerne.

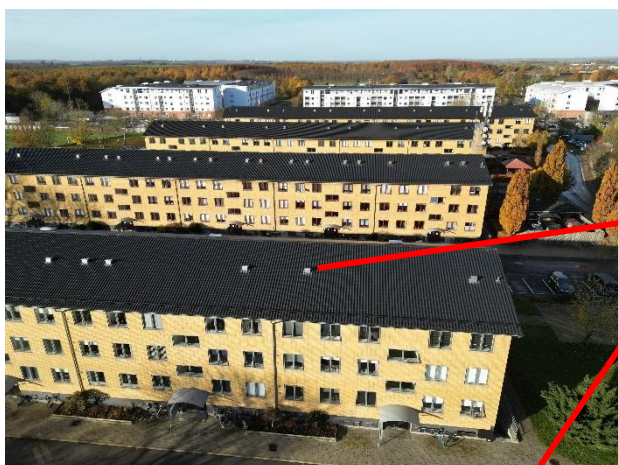
Læskure og haveinventar

Vedligeholdelse består i maling.

Legeplads

Lovpligtig årlig sikkerheds tjek.

Vedligeholdelse af skader på legeredskaberne, som kan medføre personsikkerhed.



1. Tag

Inddækningerne omkring de mange rørgennemføringer på blok 1, 2, 3, 6 og 7 er nedbrudte af sollys. På blok 4 er inddækningerne relativt intakte endnu, men overfladebehandling er påkrævet for bevarelse. På blok 5 er der lagt nye inddækninger oven på de gamle for nogle år siden.



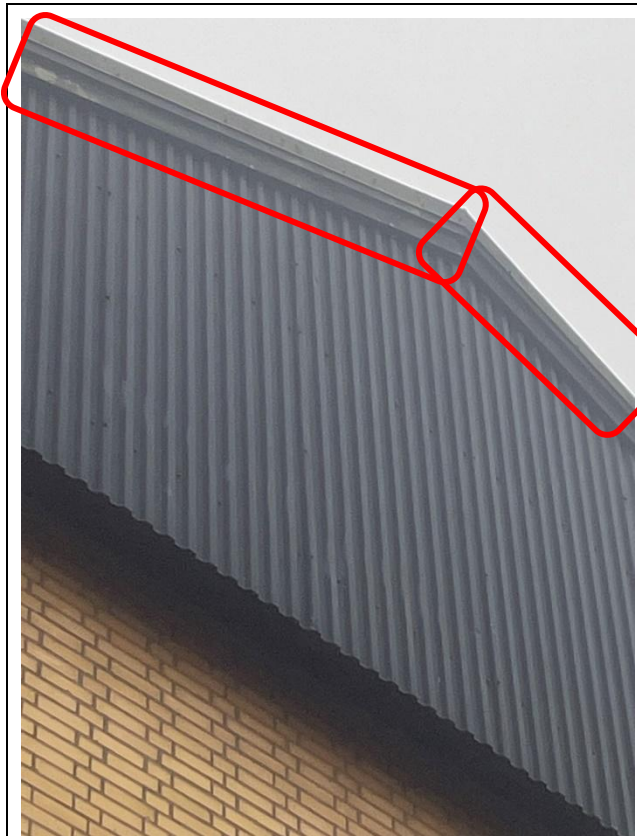
1.1 Inddækningerne skal overfladebehandles på blok 1, 2, 3, 6 og 7.



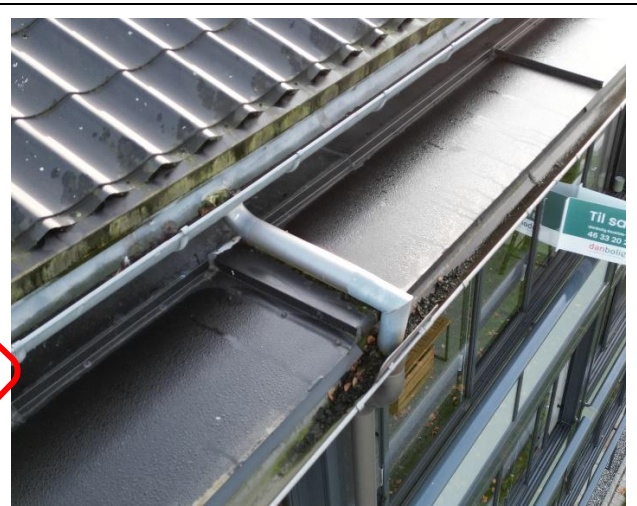
1.2 Gummimembranen er nedbrudt, så armeringsnettet er blotlagt.



1.3 På blok 5 er der klæbet nye inddækninger oven på de gamle.



2 Vindskeder af træ skal males.



3 Tagrender skal renses årligt efter løvfald, for at undgå tilstopning ved nedløbene.



4 Murværk

Utætte fuger medfører vandindsivning, med følgeskader som frostsprængninger, våd isolering, fugtig indermur og skimmel.



4.1 Utæt mur eksempel detalje



4.1. Utæt mur eksempel detalje



4.2 Revne i betonbjælke over kælderen ved nordvestlige hjørne på blok 3. Revnen skal forsegles, da der kan trænge vand ind til armeringen og medføre omfattende skade.



4.3 Saltskadede fuger ved trappedør.



4.4 Undersøgelse for afklaring af årsag til at flere lejligheder, især mod gavlene, oplever problemer med fugtig gavlmur, kulde og kondens på væggen. Udtagning af mursten ved de markerede områder.

Der viste sig at være massiv mur uden isolering.

Gavl blok 1 antages at være repræsentativ for alle gavlene.



4.5 Undersøgelse for afklaring af isoleringsforholdet i facademuren mod parkeringssiderne (østvendte facader).

Der er blot 75mm isolering. Se foto 4.4



4.6 Der er kun 75mm isolering i hulmuren.



4.7 Termoffoto af gavl viser at der er stort varmetab, idet murens yderside er betydeligt varmere end udetemperaturen.

Koldeste overflader er lilla/blå. Varmeste overflader er gule.

Ved optimal isolering havde alle overflader været ensartet lilla/blå.



4.8 Termofoto af østvendt facade (mod parkeringsplads) viser at der er betydeligt varmetab både gennem de ringe isolerende vinduer og gennem facaden med sparsom isolering.



4.9 Termofoto ved de nye vinduer mellem altanerne på vestvendt facade, viser hvor meget bedre de nye vinduer isolerer, idet forskellen mellem udetemperaturen og vinduernes overflader er meget begrænset.



4.10 Morsom illustration, hvor det tydeligt kan ses at der er lejligheder, som ikke har lukket døren fra stuen til altanen (de gule områder viser højere temperatur).



4.11 Eksempel isoleret og pladebeklædt facade, som kan udføres i stedet for at alle murværksfuger skal udkradses og omfuges. Løsningen skønnes at være relativ udgiftsneutral på kort sigt, sammenlignet med fugereparation. På lang sigt skønnes løsningen med isolerede og beklædte facader at være billigere, fordi løsningen er relativ vedligeholdelsesfri og samtidig spares varme.



4.11.1 Eksempel isoleret og pladebeklædt facade med nye vinduer.

Der findes mange muligheder for pladeløsninger og farver mv.



5. Sokler over terræn

Fugtskadedet og slagskadedet puds og maling på sokler (slagskader er især hvor cykler henstilles).



5.1 Revner i sokler repareres løbende.



6. Kældertrapper og -vægge kræver løbende vedligeholdelse på grund af stor fugtbelastning oppefra og fra jordsiden af vangerne.



6.1 Eksempel skade på puds på kældervange mod jord, hvor vandgennemsvivning medfører at puds løsnes, især på grund af frost.

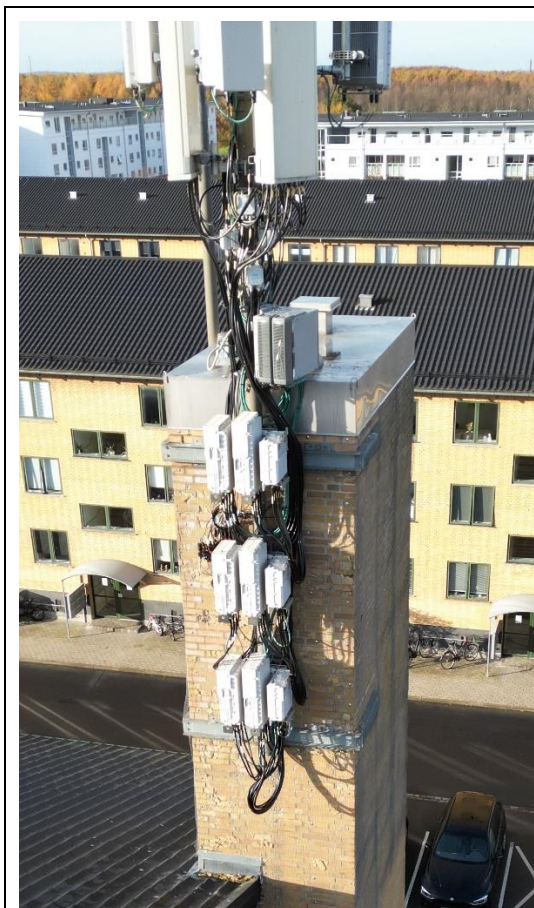


7. Skorsten.

Skorstenen har omfattende skader på grund af opfugtning.



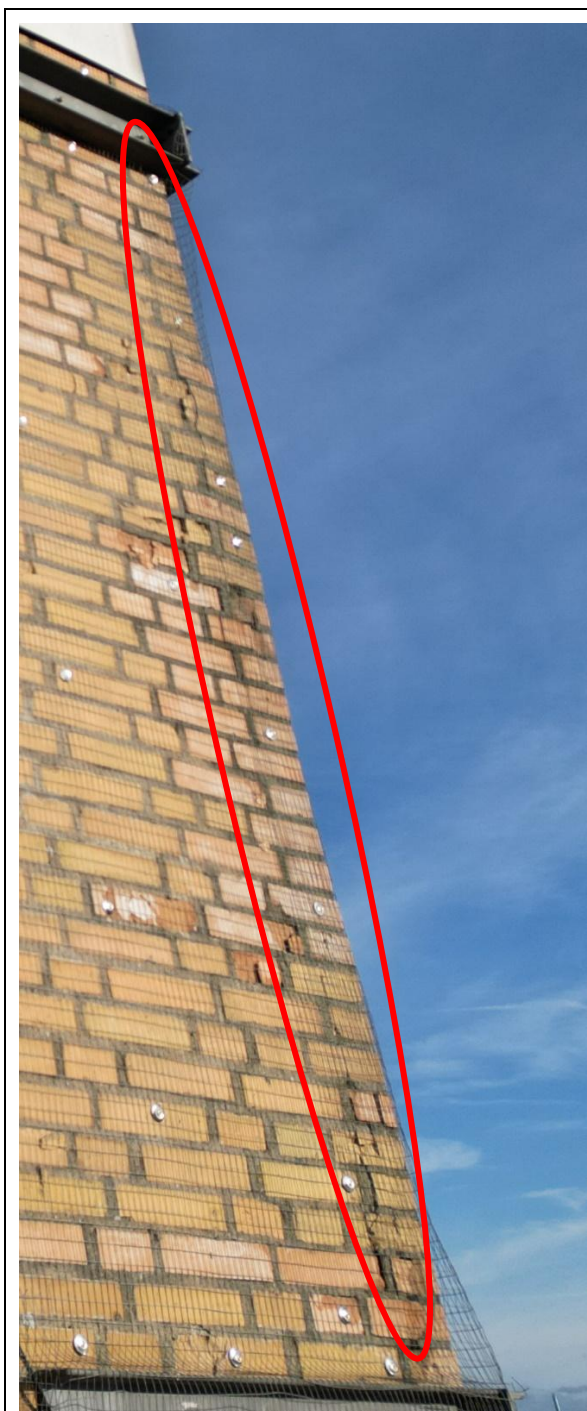
7.1 Der er monteret net for at opfange og hindre at afskalninger fra murstenene falder ned og rammer personer.



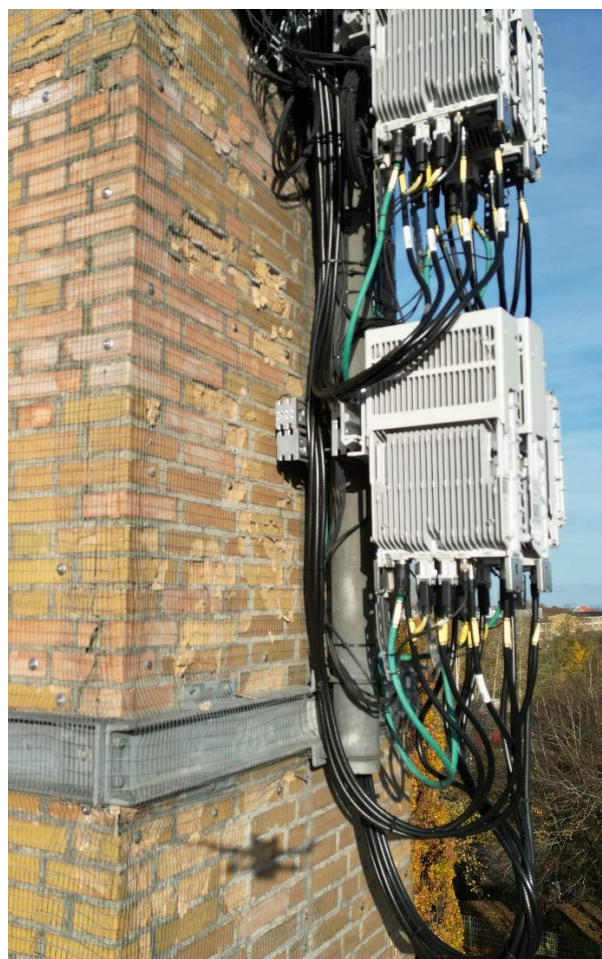
7.2 Skorstenen er udlejet til teleselskab, som betaler værdifuld leje til ejerforeningen. Nedtagning af skorstenen vil medføre tab af lejeindtægt og muligvis erstatningspligt ved opsigelse.



7.3 Omfattende skader med afskalninger



7.4 OBS: lodret revne langs hjørnet mod sydøst tyder på at den øverste del af østlige skorstens side er løs. Sikring af denne side mod nedfald er akut, da nettet sandsynligvis ikke kan tilbageholde så stor vægt hvis siden løsnes.



7.5 omfattende skader med afskalninger.

Reparation skal aftales og planlægges i samarbejde med teleselskabet (lejer) fordi reparationsarbejdet kan medføre at teleudstyret skal midlertidigt nedtages.



8. Gamle kolde alu-vinduer med stort varmetab og problemer med kondens på rammerne og på ruderne.

På altansiderne er vinduerne dog udskiftet i forbindelse med altanprojektet



9. Trappedørene er aluminium i god stand.



10. Kælderdøre af træ er ramponerede og trænger til maling.



11. Nogle af kældervinduerne er af træ, som trænger kraftigt til vedligeholdelse med bundbehandling og maling.



12. Små kældervinduer med stålrammer ved pulterrummene.

Trænger til rustbehandling og maling.

En del af disse har problemer med at åbne/lukke



12.1 Små vinduer til pulterrummene. Eksempel flækket rude.



13. Elastiske fuger omkring vinduer og døre.

Fugerne er stadig intakte, men med relativ kort restlevetid, før de skal udskiftes.



13.1 Mørtelfuger omkring kældervinduer af træ. Fugerne er defekte og udskiftes til silikonefuge.



14. Ved en del af sålbænkene er der revner i mursten og huller i mørtel ved indmuringen, som skal udbedres.



15. Nye altaner. Vedligeholdelsesfri i de kommende 10 år.



16. Loftsrømmene er tørre og i god stand.



16.1. Nedtræksstige ved loftslem til loftsrømmet.



17. Opgangene er i god stand.



26. Hovedvejen er nyrenoveret og forventes at være vedligeholdelsesfri de kommende 10 år



26.1. Lunker med vandpytter oprettes med asfalt når man synes de er for store.



26.2 Lunker med vandpytter oprettes med slidlags asfalt når man synes de er for store.



26.3 Lokale sætninger, hvor asfalten revner, skal repareres med forsegling af revnerne og opretning af lunken med slidlags asfalt. Ved større eller tiltagende sætninger er det nødvendigt at ophugge asfalten og komprimere underlaget, eller der kan være behov for reparation af utæt afløbsrør/brønd.



26.4 Revner skal forsegles.



26.5 Når asfaldtbelægningen revner/krakelerer så meget som her (foto er fra blok 3) er det nødvendigt at ophugge de revnede områder, for at komprimere underlaget og udlægge nyt asfalt.



26.6 Overkørsel med brosten ved blok 7, hvor underlaget er for svagt, så bilerne trykker og vrider brostenene. Det er nødvendigt at optage brostenene i området, for at komprimere og muligvis lokalt udskifte stabilgrus.



27.1 Hvor et brønddæksel ligger for højt (eller belægningen har sat sig), så der er fremkommet en højdeforskel på mere end 1cm, bør der foretages opretning, så der ikke er risiko for at snuble på kanten.



27. Gangarealerne er belagt med betonsten som holmegårdssten. De fleste steder i pæn og god stand.



27.2 Foran kældernedgang ved blok 3 ligger betonstenene løst og der er en forhøjning eller en sætning, som har medført opkant med snublefare, som skal rettes op.



28. Miljøstationer.

Males hvert 5. år. Tagpaptag forventes at være fri for vedligeholdelse de næste 10 år.



28.1 Miljøstation



29. Læskure



29.1 Læskur trænger til maling



29.2 Overdækket plads med haveinventar.