



HENRY BERTHELSEN A/S

RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA F.R.I.

SKANDERBORGVEJ 201

DK - 8260 VIBY J

TELEFON

E-MAIL

WEB

CVR NR.

A/S REG NR.

86 14 09 55

info@henry-berthelsen.dk

www.henry-berthelsen.dk

3607 3217

47.178

EJERFORENINGEN

MØNSGADE 8 ABC

8000 AARHUS C

RAPPORT VEDRØRENDE BYGNINGSVEDLIGEHOJDELSE TILSTANDSRAPPORT



Luftfoto af Mønsgade 8 ABC, Aarhus

Oktober 2020

Ejerforeningen Mønsgade 8 ABC, Aarhus
v/ Fleming Resen

Vedligeholdelsesplan udarbejdet af:
Henry Berthelsen A/S
Rådg. Ingeniørfirma FRI
Skanderborgvej 201
8260 Viby J

Indhold

1.0	Stamdata	side 3
2.0	Bygningsbeskrivelse	side 4
3.0	Konklusion	side 5
4.0	Generelle bemærkninger	side 6
4.1	Tilstandsvurderingens forløb	side 6
4.2	Byggeteknisk kvalitet	side 6
4.3	Grundlag for gennemgangen	side 6
4.4	Drifts- og vedligeholdelsesmanualer for tekniske installationer.	side 6
5.0	Fortegnelse over eftersete bygningsdele	side 7
6.0	Bygningseftersynsskemaer	side 8
7.0	Flerårigt opretnings- og vedligeholdelsesbudget	side 19
8.0	Eftersynsplan	side 20
9.0	Billedserie fra gennemgange	side 21

1.0 Stamdata

Bygningens beliggenhed	Mønsgade 8 A, B og C
Postnummer, By	8000, Aarhus C
Anvendelse	Etageboligbebyggelse
Kommune nummer	751
Ejd. nummer	323611
Matr. Nr.	1973c, Aarhus Bygrunde

2.0 Bygningsbeskrivelse

Bebygget areal	Opgøres efter BBR til: A, B og C ialt – 425 m ²
Samlet bygningsareal	Opgøres efter BBR til: A, B og C i alt 1687 m ²
Samlet Kælderareal	Opgøres efter BBR til: A – i alt til 64 m ²
Anneks	Opgøres efter BBR til: D - 41 m ²
Opførelsesår	1917 med til- /ombygningsår 1982.
Antal bygninger	1 stk. etageboligbebyggelse med 3 opgange, der er sammenbygget. Det samlede boligareal udgør 1646 m ²
Antal etager	4 stk. excl. kælder- og tagetage.
Antal elevatorer	0 stk.
Antal boliger og erhverv	23 stk. boliger i alt og intet erhverv i h.t. BBR. 11 stk. i opgang A, 8 stk. i opgang B, 4 stk. i opgang C.
Facadetyper	Teglstensmure enten som blank facademur eller som vandskuret eller pudset mur.
Tagtyper	Paptag på bræddeunderlag og trægitterspær samt på manzard, dog er der teglstenstag på manzard ud mod Mønsgade. Brandkamme er afdækket med teglsten eller zink.
Primære installationer	Fjernvarme til opvarmning (radiatorer/gulvvarme) og varmt brugsvand (vekslere) Vandinstallation Elinstallation, 230V og 400V Udsugning anlæg fra køkken og bad

Bygningsbeskrivelse

Ejerforeningen omfatter 3 opgange A, B og C i en sammenhængende karré-bebyggelse med facade for opgang A ud mod Mønsgade, hvor 8A er sammenbygget med naboejendomme i nr. 6 og 10 med bagfacade ud mod gårdmiljø.

Mønsgade 8B er sammenbygget med Mønsgade 8A ind i gården og Mønsgade 8C er beliggende i forlængelse af og sammenbygget med 8B.

Mønsgade 8B og 8C har facade til gårdmiljø og mod smøge mod nabo i nr. 10.

Adgang til gårdmiljø sker via port i nr. 8A fra Mønsgade.

Bagerst i gården er placeret en anneksbygning.

Grunden er generelt omkranset af en muret/pudset hegnsmur eller plankeværk.

De 3 opgange er med forskudte gulvniveauer, hvor forskydning sker ved fælles gavle/facader og mellem de 3 opgange er der udført brandadskillelse.

De 3 opgange er med 4 boligetager.

Der er kælder under 8A ud mod Mønsgade, hvor kælder er indrettet med teknikrum og pulterrum til nr. 8A.

Der er ikke kælder under nr. 8B og 8C, hvor pulterrum til de lejligheder er indrettet i den selvstændige anneksbygning bagerst i gårdmiljøet.

Loftsrum er uudnyttet, men udsugningsanlæg fra boliger – bad og køkkener er placeret i loftsrum.

Bygningerne er opført med støbte kældergulve og støbte eller lette etagedæk, der ligger af på bærende facadevægge udført i murværk eller skillevægge mm.

Vægge i kælder er støbte betonvægge med puds.

Lejligheder i opgang A er uden altaner mens opgang B og C har udkragede altaner på 1. og 2. sal og mindre altaner i manzard etagen og til lejligheder i stueetagen er der terrasser.

Tagbelægning er paptag på bræddeunderlag på trægitterspær.

Bygning A og C er med saddeltag mens bygning B er med tag med ensidig hældning.

Manzardtag er udført med tagpap mod gårdmiljø og ud mod Mønsgade med teglsten.

Murede brandkamme er afdækket med teglsten.

Tagafvanding er udført med udvendige zinktagrender og nedløb.

I forbindelse med gennemgangen blev det oplyst, Mønsgade 8 A, B og C blev gennemgribende moderniseret og ombygget i 2006 – 07 i forbindelse med opdeling i ejerlejligheder.

Blandt andet blev der udskiftet vinduer og døre, fornyet alle vvs- og el installationer med bl.a. brugsvandsveksler i de enkelte lejligheder samt el-gruppetavle og måler ligesom altaner blev etableret.

Bygningsbeskrivelsen er en generel beskrivelse udarbejdet på grundlag af besigtigelse og gennemgang samt oplysninger i forbindelse med gennemgangen.

I forbindelse med gennemgangen eller til udarbejdelse af Vedligeholdelsesrapporten forelå der ikke tegninger.

En mere detaljeret beskrivelse og gennemgang af de enkelte konstruktionselementer fremgår af efterfølgende rapport.

3.0 Konklusion

Bygningsgennemgangen gav anledning til notering af efterfølgende forhold, hvor bygningsdelene har svigt eller skade.

Ejendommen fremstår generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand, idet der løbende er sket vedligehold og fornyelse/udskiftning gennem årene, senest i forbindelse med ombygning og indretning til ejerlejligheder 2006/07.

Dog må det efter gennemgang af ejendommene og et par repræsentative lejligheder konstateres, at der indenfor den periode på 10 år, som denne Vedligeholdelsesplan dækker anbefales, at der udføres ekstra vedligehold udover normalt vedligehold.

Det vil være nødvendigt med en gennemgang af facader og gavle, hvor blank mur og vandskurede eller pudsede overflader samt sålbænke skal gennemgås og reparerer for skader i form af revner, afskalninger, misfarvninger mm, således at klimaskærmen er 100% intakt.

Endvidere vil det være nødvendigt med en gennemgang og udbedring af sokler, især ud mod Mønsgade og mod smøgen på bagfacade af nr. 8C.

Brandkamme skal reparerer for manglende tagsten og revnede tagsten på manzarden ud mod Mønsgade skal udskiftes.

Indvendigt bør kælder gennemgribende renoveres for fugtskader og afskalninger mm.

Det anbefales endvidere at planlægge vedligehold af vindues- og dørelementer i træ med malerbehandling og udskiftning af elastiske fuger.

Ovennævnte vedligehold/opretning bør iværksættes indenfor en kortere årrække således at ejendommene også i fremtiden kan fremtræde i god og sund stand og dermed begrænse muligheden for et alvorligere skadesbillede.

For en detaljeret gennemgang af de enkelte konstruktionselementer henvises til efterfølgende Bygningseftersynsskemaer 1 - 11.

Som det fremgår af skemaer er udvendigt vedligehold anbefalet udført indenfor 1 - 2 år, mens renovering af kælder og anneks er angivet indenfor 3-5 år og malervedligehold af vinduer og døre samt udskiftning af elastiske fuger indenfor 6 – 10 år.

Udover ovennævnte skal normal vedligehold af vinduer og døre, opgange i form af malervedligehold og udskiftninger i forbindelse med nedslidning eller defekter m.v. udføres.

Anbefalede vedligeholdelsesarbejder kan naturligvis sammensættes anderledes, ligesom tidsforløb kan justeres afhængig af evt. øvrige arbejder, der måtte foretages på ejendommen.

Endvidere kan graden af vedligehold aftales.

De konstaterede skader kan afhjælpes uden større, uddybende undersøgelser, men større arbejder bør nøjere beskrives og udbydes for indhentning af tilbud.

4.0 Generelle bemærkninger

4.1 Gennemgangens/tilstandsvurderingens forløb

Gennemgangen blev foretaget i september 2020 og foregik ved udvendig besigtigelse fra terræn og indvendigt ved gennemgang af trappeopgange, kælder og et enkelt loftsrum samt enkelte repræsentative lejligheder. Endvidere blev anneksbygning med pulterrum gennemgået.

Ved gennemgangen deltog:

Flemming Resen	Ejerforeningen
Finn Berthelsen	Henry Berthelsen A/S

Bagerst i rapport er indsat billedserie fra gennemgangen.

4.2 Byggeteknisk kvalitet

Bebyggelsens materialevalg/kvalitet og byggetekniske udformning er generelt karakteriseret ved anvendelse af traditionelle materialer og en forholdsvis enkel udformning.

4.3 Grundlag for gennemgangen

Gennemgangen og Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på grundlag af en bygningsgennemgang og BBR-ejermeddelelse udskrevet fra OIS.

Til gennemgangen forelå der ikke tegningsmateriale fra opførelsen eller senere ombygninger, som det ikke har været muligt at fremskaffe fra Aarhus Kommunes Tegningsarkiv eller fra administrator.

4.4 Drifts- og vedligeholdelsesmanualer for tekniske installationer

Der findes ingen drifts- og vedligeholdelsesmanualer for de tekniske installationer.

5.0 Fortegnelse over eftersete bygningsdele

Ved gennemgangen er følgende bygningsdele efterset.

Bygningsdel	Karakter				
	1	2	3	4	5
1. Udvendige anlæg – trapper, belægninger, afvanding m.v.	X				
2. Fundamenter og sokkel				X	
3. Facader – Murværk, blank mur og vandskuret/pudset overflade m.v.				X	
4. Facader - Yderdøre og vinduer		X			
5. Facader - Fuger omkring yderdøre og vinduer incl. sålbænke		X		X	
6. Facader - altaner	X				
7. Tag, overflader med papdækning og teglsten samt tagkonstruktion/loft				X	
8. Tagrender og nedløb	X				
9. Indvendige installationer m.v.	X				
10. Opgange	X				
11. Kælder og Anneks			X		

Efter følgende karakterskala:

Bygningsdelen kræver normalt vedligehold	1
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år	2
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år	3
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år	4
Bygningsdelen kræver genopretning	5

6.0 Bygningseftersynsskema nr. 1

Bygning: Mønsgade 8 A, B og C, 8000 Aarhus C.

Betegnelse: Udvendige anlæg – trapper, belægninger, afvanding m.v.

Undersøgelsens metode og omfang: Visuelt 75 %

1.0 Tilstand	Karakter	Aktuel vurdering
--------------	----------	------------------

Bygningsdelen kræver normalt vedligehold	1	X
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år	2	
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år	3	
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år	4	
Bygningsdelen kræver genopretning	5	

2.0 Yderligere kontrol og undersøgelser

3.0 Bemærkninger

Tilstand/skadesomfang:

Langs indgangsfacade er der offentligt fortov, hvorfra der via port er adgang til gårdmiljø med adgang til hoveddøre og trapeopgange samt til indvendig kældertrappe.

Til hoveddøre er der direkte adgang via chaussestensbelægning eller via trappe mellem betonvanger med kantsten i trin-forkant og chaussesten på trin og asfaltbelægning.

Gården er udført med asfaltbelægning med opstribning til p-pladser.

Asfaltbelægningen afvendes via rendestensriste eller linieafvanding.

Bagerst i gården forefindes Anneksbygning med adgang via asfaltbelægning.

Foran Bygning B og C ud mod gårdmiljø er der etableret terrasser til lejligheder i stueetagen, mens der ved gavl er etableres græsareal til fælles ophold.

På bagfacaden af Bygning C forefindes en smøge belagt med perlesten.

Gården er omkranset af skelmure mod naboer.

I forbindelse med ombygning og indretning af lejligheder blev gårdmiljø etableret og forekommer i god stand.

Udbedring/vedligehold:

Ved gennemgangen blev der ikke afdækket forhold, der indenfor 10-års perioden forventes at medføre ekstraordinære tiltag.

Dog skal der årligt efterses og oprensnes alle rendestensbrønde og linieafvanding, evt. sandfang mm.

Asfaltbelægning skal gennemgås og evt. revner skal repareres, så belægning er intakt.

Enhedsomkostning:

Til eftersyn og årligt vedligehold samt oprensning af brønde mm foreslås afsat kr. 5.000.

Bemærkninger:

Afvandingsriste og afløb i belægninger skal holdes rene.

6.0 Bygningseftersynsskema nr. 2

Bygning: Mønsgade 8 A, B og C, 8000 Aarhus C

Betegnelse: Fundamenter og sokkel

Undersøgelsens metode og omfang: Visuelt 50 %

1.0 Tilstand

	Karakter	Aktuel vurdering
--	-----------------	-------------------------

Bygningsdelen kræver normal vedligehold 10 år	1	
--	----------	--

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år	2	
--	----------	--

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år	3	
---	----------	--

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år	4	X
---	----------	----------

Bygningsdelen kræver genopretning	5	
--	----------	--

2.0 Yderligere kontrol og undersøgelser

3.0 Bemærkninger**Tilstand/skadesomfang:**

Ydervægge/fundamenter for kælder og sokkel er generelt udført i in-situ støbt beton, der på synlig del af sokkel er pudset udvendig.

Mod smøgen er der på jorddækket sokkel udført efterisolering, der er afdækket med pap, mens der på den frie gavl er monteret platonplade afdækket med skinne, hvor der er jorddækning over stuegulv.

Tilstanden af soklen ud mod Mønsgade er ikke tilfredsstillende, idet der sås afskalninger og revner samt områder hvor soklen allerede var forsøgt repareret.

Papafdækningen af sokkel sås med revner og manglende pap enkelte steder.

Udbedring/vedligehold:

Efter afrensning og borthugning af løs sokkelpuds ud mod Mønsgade skal hele soklen oppudses indenfor 1 - 2 år.

Afdækning af pap over sokkelisolering forsynes med sort zinkafdækning, der indfræses i murværk og fuges, bør udføres indenfor

1 - 2 år.

Enhedsomkostning:

Afrensning og reparation af sokkel ud mod Mønsgade m.v., anslået til kr. 10.000.

Afdækning af pap med sort zink indfræset i murværk, anslået til kr. 20.000.

Bemærkninger:

-

6.0 Bygningseftersynsskema nr. 3

Bygning:	Mønsgade 8 A, B og C, 8000 Aarhus C
Betegnelse:	Facader – Murværk, blank mur og vandskuret/pudset overflade m.v.
Undersøgelsens metode og omfang:	Visuelt 75 %

1.0 Tilstand Karakter Aktuel vurdering

Bygningsdelen kræver normal vedligehold	1	
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år	2	
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år	3	
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år	4	X
Bygningsdelen kræver genopretning	5	

2.0 Yderligere kontrol og undersøgelser

3.0 Bemærkninger

Tilstand/skadesomfang:

Murværk på facader mod Mønsgade og mod gårdmiljø er røde teglsten.
 Gavlen på Bygning 8C og bagfacader mod smøge på Bygning 8C og mod nr. 10 på Bygning 8B er med vandskuret/pudset overflade. Vægge i portåbning er med pudset overflade.
 Synlige mørtelfuger er skrabefuger og formodentlig renoveret i 2006 – 07 i forbindelse med ombygningen.
 Synligt blankt murværk er generelt i rimelig stand, dog er især den underste del ud mod Mønsgade med en del udfaldne og ikke udfyldte fuger. Mod gården sås der en del revnedannelser over de murede stik ligesom murværk ved opgangsdør til nr 8C var fugtskadet.
 Vandskuring på gavl og på bagfacader sås med en del fugtskader og revnet eller afskallet vandskuring/puds.
 Vægge i portåbning var i meget dårlig stand med en del afskalninger, formodentlig som følge af fugtpåvirkning.

Murværk er formodentlig massivt eller med beskeden hulmur.

Udbedring/vedligehold:

Blankt murværk og fuger bør eftergås overalt og skader med udfaldne fuger og revnedannelser udbedres indenfor 1 - 2 år.

Vandskurede/pudsede overflader afrenses for misfarvning/algevækst og løst vandskuring eller puds fjernes til rent og sundt murværk. Afdækkes der revner skal de rep. hvor der over større revner bør indlægges rustfri armeringsstænger. Efter evt. nødvendig reparation af murværk skal vandskuring/puds repareres indenfor 1 – 2 år.
 Det kan evt. overvejes at give vandskuringen/pudsen overfladebehandling ved imprægnering eller diffusionsåben maling, så den er mindre modtagelig for vandpåvirkning.

Enhedsomkostning:

Uden stillads eller lift anslås gennemgang og skadesudbedring af facader m.v. til i alt kr. 200.000 kr.

Bemærkninger:

I forbindelse med eftergåelse af blankt murværk kan facader og gavl afrenses for tilsmudsning og evt. imprægneres..

6.0 Bygningseftersynsskema nr. 4

Bygning: Mønsgade 8 A, B og C, 8000 Aarhus C

Betegnelse: Facader - Yderdøre og vinduer

Undersøgelsens metode og omfang: Visuelt 20 %

1.0 Tilstand

	Karakter	Aktuel vurdering
--	-----------------	-------------------------

Bygningsdelen kræver normalt vedligehold

1

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år

2

X

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år

3

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år

4

Bygningsdelen kræver genopretning

5

2.0 Yderligere kontrol og undersøgelser

3.0 Bemærkninger**Tilstand/skadesomfang:**

Yderdøre til opgange er nyere hvidmalede træelementer fra 2006-07.

Yderdøre er i stand efter alder, dog er dørpumpe til dør i ene opgang noget uheldigt placeret, idet det har været nødvendigt at fjerne lidt af lysning.

Vinduer og terrasse- samt altandøre til lejligheder er hvidmalede træelementer og er ligeledes fra ombygningen af ejendommene til ejerlejligheder i 2006-07 og er i god tilstand efter alder.

Udbedring/vedligehold:

Det anbefales at vedligeholde alle elementer til sikring af lang levetid med malerbehandling indenfor 6 – 10 år.

Enhedsomkostning:

Malerbehandling af samtlige vindues- og dørelementer, anslået til kr. 300.000

Bemærkninger:

Beboerne forudsættes at sørge for egen vedligehold som vinduespudsning og smøring mv.

6.0 Bygningseftersynsskema nr. 5

Bygning: Mønsgade 8 A, B og C, 8000 Aarhus C

Betegnelse: Facader - Fuger omkring yderdøre, vinduer incl. sålbænke

Undersøgelsens metode og omfang: Visuelt 20 %

1.0 Tilstand

	Karakter	Aktuel vurdering
--	-----------------	-------------------------

Bygningsdelen kræver normalt vedligehold	1	
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år	2	X
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år	3	
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år	4	X
Bygningsdelen kræver genopretning	5	

2.0 Yderligere kontrol og undersøgelser

3.0 Bemærkninger**Tilstand/skadesomfang:**

Elastiske fuger omkring yderdøre-, vindues-, terrasse- og altanelementer er fra ombygningen til ejerlejligheder i 2006 -07 og er i tilstand efter alder.

Sålbænke er støbte og i varierende stand, hvor der ses enkelte revnede sålbænke.

Udbedring/vedligehold:

I forbindelse med malerbehandling af elementer bør elastiske fuger udskiftes til nye for at sikre tætning indenfor 6 - 10 år. Sålbænke bør repareres i forbindelse med eftergåelse af facader indenfor 1 – 2 år.

Enhedsomkostning:

Udskiftning af elastiske fuger ved elementer, anslået til kr. 100.000.

Eftergåelse og reparation af sålbænke, anslået til kr. 20.000.

Bemærkninger:

Elastiske fuger har normalt en levetid på max. 10 år.

I forbindelse med udskiftning af fuger skal bagstopning og fugeisolering fornyes og stopning bør udføres tæt som ved lydvinduer, især ud mod Mønsgade.

6.0 Bygningseftersynsskema nr. 6

Bygning: Mønsgade 8 A, B og C, 8000 Aarhus C

Betegnelse: Facader - Altaner

Undersøgelsens metode og omfang: Visuelt 20 %

1.0 Tilstand

	Karakter	Aktuel vurdering
--	-----------------	-------------------------

Bygningsdelen kræver normalt vedligehold	1	X
---	----------	----------

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år	2	
--	----------	--

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år	3	
---	----------	--

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år	4	
---	----------	--

Bygningsdelen kræver genopretning	5	
--	----------	--

2.0 Yderligere kontrol og undersøgelser

3.0 Bemærkninger**Tilstand/skadesomfang:**

Altaner til lejligheder for nr. 8B og 8C er påbyggede stålaltaner på 1. og 2 sal og indbyggede pudsealtaner i manzardeta-gen.

Altaner er fra ombygningen og indretning af ejerlejligheder i 2006-07.

Altaner er med bræddebeklædning i bunden.

Tilstanden af værn og glasbrystning samt altanbunde er god.

Udbedring/vedligehold:

Der skal i perioden kun påregnes normalt vedligehold i form af renholdelse af altaner.

Enhedsomkostning:

Ingen.

Bemærkninger:

Ingen.

6.0 Bygningseftersynsskema nr. 7

Bygning:	Mønsgade 8 A, B og C, 8000 Aarhus C
Betegnelse:	Tag, overflader med papdækning og teglsten samt tagkonstruktion/loft
Undersøgelsens metode og omfang:	Visuelt 50 %

1.0 Tilstand

Karakter	Aktuel vurdering
----------	------------------

Bygningsdelen kræver normal vedligehold	1	
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år	2	
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år	3	
Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år	4	X
Bygningsdelen kræver genopretning	5	

2.0 Yderligere kontrol og undersøgelser

3.0 Bemærkninger**Tilstand/skadesomfang:**

Saddeltage på bygning 8A og 8C samt tag med ensidig hældning på bygning 8B og manzardtage mod gårdmiljø er belagt med papdækning på formodentlig bræddeunderlag.
Tilstand af paptage er generelt god efter alder.

Manzardtag ud mod Mønsgade er med teglsten, hvor der ses enkelte revnede tagsten.

Brandkamme er afdækket med teglsten, hvor der ses manglende tagsten.
Det formodes, at trægitterspær er de oprindelige fra opførelsen.
I det besigtigede loftsrum var tilstanden god efter alder.

Lofter var efterisolerede formodentlig i forbindelse med ombygningen i 2006-07 og generelt lå isolering pænt.

I loftsrum var der i besigtigede loftsrum udsugningsventilator fra bad og køkken.

Udbedring/vedligehold:

Brandkamme med teglsten skal eftergås idet ødelagte tagsten og løst puds hugges væk med efterfølgende nedlægning af manglende teglsten, der nedlægges i mørtel så afdækning af brandkamme udbedres, også den mellem nr. 8B og nr. 10 indenfor en 1 – 2 års periode.

Revnede tagsten på manzard ud mod Mønsgade udskiftes indenfor 1 – 2 år.

Enhedsomkostning:

Udskiftning af revnede tagsten og udbedring af brandkamme incl. lift, anslået til kr. 50.000

Bemærkninger:

Det er vigtigt, at tagbelægning løbende holdes under observation og at evt. utætheder bliver udbedret straks.

6.0 Bygningseftersynsskema nr. 8

Bygning: Mønsgade 8 A, B og C, 8000 Aarhus C

Betegnelse: Tagrender og nedløb

Undersøgelsens metode og omfang: Visuelt 50 %

1.0 Tilstand

	Karakter	Aktuel vurdering
--	-----------------	-------------------------

Bygningsdelen kræver normalt vedligehold	1	X
---	----------	----------

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år	2	
--	----------	--

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år	3	
---	----------	--

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år	4	
---	----------	--

Bygningsdelen kræver genopretning	5	
--	----------	--

2.0 Yderligere kontrol og undersøgelser

3.0 Bemærkninger**Tilstand/skadesomfang:**

Tagrender og nedløb er udført i zink med halvrunde tagrender og runde nedløb på facader til tagbrønde.
Tagrender og nedløb er i god stand efter alder.

Udbedring/vedligehold:

Tagrender og nedløb bør renses min. 1 gang årligt eller efter behov.

Enhedsomkostning:

Rensning af tagrender, anslået kr. 5.000 pr. år.

Bemærkninger:

Det bemærkes, at tagrende mod smøgen forekom at være "glemt" ved seneste rensning.

Derudover bemærkes, at tagrender under manzardetagen ud mod Mønsgade forekom små. Tagsten var ført ned i tagrende og der var kun begrænset åbning tilbage.

Om åbningen i tagrende er tilstrækkelig til at klare den begrænsede vandmængde fra manzardtaget eller løber ud over tagrenden er ikke klarlagt.

Er kapaciteten for lille skal renden udskiftes med en større.

6.0 Bygningseftersynsskema nr. 9

Bygning: Mønsgade 8 A, B og C, 8000 Aarhus C

Betegnelse: Indvendige installationer m.v.

Undersøgelsens metode og omfang: Visuelt 5 %

1.0 Tilstand	Karakter	Aktuel vurdering
--------------	----------	------------------

Bygningsdelen kræver normal vedligehold	1	X
---	---	---

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år	2	
---	---	--

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år	3	
--	---	--

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år	4	
--	---	--

Bygningsdelen kræver genopretning	5	
-----------------------------------	---	--

2.0 Yderligere kontrol og undersøgelser

3.0 Bemærkninger

Tilstand/skadesomfang:

Indvendige afløb med faldstammer fra køkken og bad er udskiftet/etableret i forbindelse med ombygningen i 2006/07 og er udført i støbejern.

Afløbsledninger blev inspiceret i kælder og tilstanden var god.

VVS-installationer – varme- og vand anlæg er med eget internt anlæg for hver lejlighed, hvor der er etableret veksler til varmt brugsvand.

Fælles vandstik og fjernvarmestik er indført i teknikrum i kælder og herfra ført rundt i kælder og terrændæk til lodrette skakte til forsyning af anlæg i de enkelte lejligheder.

Rørisolering i kælder var afsluttet med isogenapak og tilstanden var god.

El-installationer - Elstik er indført til eltavle i kælder til fælles el og der er ført stikledninger videre til de enkelte lejligheder, hvor der er gruppetavle for hver lejlighed.

Tilstanden er god.

Ventilation – Der er frisklufttilførsel til lejligheder via friskluftventiler i vindueselementer.

Der er etableret udsugning via emhætte i køkken og via udsugningsventil i bad.

Fælles udsugningsanlæg er placeret i loftsrum eller er decentrale anlæg med udsugning via rist i facade.

Udbedring/vedligehold:

Der er i perioden ikke planlagt ekstra vedligehold udover normal vedligehold i boliger.

Enhedsomkostning:

Ingen

Bemærkninger:

Det er vigtigt at filtre i emhætter rengøres jævnlig og at udsugnings anemostater aftørres.

Alle installationer er fornyet i forbindelse med ombygning og indretning af lejligheder i 2006 – 07.

6.0 Bygningseftersynsskema nr. 11

Bygning: Mønsgade 8 A, B og C, 8000 Aarhus C

Betegnelse: Kælder og Anneks

Undersøgelsens metode og omfang: Visuelt 50 %

1.0 Tilstand	Karakter	Aktuel vurdering
--------------	----------	------------------

Bygningsdelen kræver normalt vedligehold

1

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 6 - 10 år

2

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 3 - 5 år

3

X

Bygningsdelen skal vedligeholdes indenfor 1 - 2 år

4

Bygningsdelen kræver genopretning

5

2.0 Yderligere kontrol og undersøgelser

3.0 Bemærkninger

Tilstand/skadesomfang:

Kælder indeholder bl.a. teknikrum og depotrum for nr. 8A.

Anneks indeholder bl.a. depotrum for nr. 8B og 8C.

Indvendige vægge i Kælder i nr. 8A er udført i teglsten, der er pudset/skuret. Sokkel under ydervægge med jorddækning er in-situ støbte vægge med puds.

Vægge i kælder er generelt i meget dårlig stand med en del misfarvninger og afskalninger på vægoverflader, sandsynligvis på grund af opstigende grundfugt eller udvendig fugtpåvirkning.

Ydervægge i anneksbygning sås kun med mindre afskalninger efter fugtpåvirkning og var i god stand.

Betongulve var noget uens i udseende, men generelt i rimelig stand.

Afløbsrist foran eltavle i kælder er uden rist og ligger på det højeste sted., hvor der i stedet for er etableret en mindre afløbsrist.

Udbedring/vedligehold:

I Kælder skal fugtskadede vægge udbedres ved afrensning af al løs beton, puds og evt. nedbrudte mursten til ren og sund beton eller murværk. Evt. bekæmpes misfarvning med desinficerende middel inden oppudsning af vægge.

Kældervægge skal pudses med specialpuds beregnet til formålet som fab. Vandex eller Skalcem.

Udbedring bør udføres indenfor 3 – 5 år.

Ikke anvendte afløbsrist skal sløjfes forskriftsmæssigt.

I Anneks afrenses afskalninger og vægge oppudses.

Enhedsomkostning:

Udbedring af vægge i kælder og afløb i gulv samt vægge i Anneks, anslået udgift kr. 100.000

Bemærkninger:

Ønskes vægge malet i kælder og i anneks skal der anvendes en god og diffusions åben maling, der tillader vægge at ånde.

7.0 Flerårigt opretnings- og vedligeholdelsesbudget

Bygning: Mønsgade 8A, B, C, 8000 Århus C.

Alle beløb er i 1.000 kr. og excl. moms

Dato: Oktober 2020

Opretning/Vedligehold											
Bygningsdel	År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Periode	1-----2	3-----5	6-----10							
1 Udvendige anlæg – trapper, belægninger, afvanding m.v.		-		-					-		
2 Fundamenter og sokkel		30		-					-		
3 Facader – Murværk. blank mur og vandskuret/pudset overflade m.v.		300		-					-		
4 Facader - Yderdøre og vinduer		-		-					300		
5 Facader - Fuger omkring yderdøre og vinduer incl. sålbænke		20		-					100		
6 Facader – Altaner		-		-					-		
7 Tag, overflader med papdækning og teglsten samt tagkonstruktion/loft		50		-					-		
8 Tagrender og nedløb		-		-					-		
9 Indvendige installationer m.v.		-		-					-		
10 Opgange		-		-					-		
11 Kælder og Anneks				100					-		
I alt		400		100					400		

Udgift til stillads eller lift er medregnet i ovennævnte opstilling, såfremt alle arbejder, der kræver stillads eller lift udføres samlet, ellers skal der indhentes tilbud i hvert enkelt tilfælde.

De i skemaerne angivne udgifter til udskiftning/vedligehold/opretning er kalkulerede prisoverslag eller erfaringspriser fra tilsvarende arbejder.

Nøjagtig udgift til de enkelte foranstaltninger kan først afdækkes efter udarbejdelse af udbudsgrundlag med efterfølgende tilbudsindhentning.

8.0 Eftersynsplan

Bygning:		Mønsgade 8 A - 8B - 8C, 8000 Århus C.									
Eftersynsår											
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Bygningsdel										
1	Udvendige anlæg – trapper, belægninger, afvanding m.v.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2	Fundamenter og sokkel		X				X				X
3	Facader - Murværk, blank mur og vandskuret/pudset overflade m.v.		X				X				X
4	Facader - Yderdøre og vinduer		X				X				X
5	Facader - Fuger omkring yderdøre og vinduer incl. sålbænke		X				X				X
6	Facader – Altaner		X				X				X
7	Tag, overflader med papdækning og teglsten samt tagkonst./loft	X		X		X		X		X	
8	Tagrender og nedløb	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9	Indvendige installationer m.v.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10	Opgange		X				X				X
11	Kælder og Anneks		X				X				X

HB A/S

9.0 Oversigtsbilleder Facader og gavle



Facade mod Mønsgade af nr. 8A.



Facade mod smøge af nr. 8 C



Gavl af nr. 8C og facader mod gårdmiljø nr. 8A, B og C



Facade mod nabo i nr. 10 på nr. 8B



Facade mod gårdmiljø nr. 8A samt skelmur mod nr. 6.



Facade mod gårdmiljø af Anneksbygning

9.1 Udvendige anlæg, trapper, belægninger, afvanding m.v.



Portadgang til baggård/gårdmiljø, hvorfra der er adgang til de 3 opgange med dør til nr. 8A ved siden af port.
Ved overgang til port er der lineafvanding samt afvandringsrist



Chaussestensbelagt areal med adgang til nr. 8C.



Trappe opbygget af kantsten i trinforkant og chaussesten mellem betonvanger til asfaltbelagt areal med adgang til nr. 8B



Gårdmiljø med asfaltareal med opstregning til p-pladser samt græsareal til rekreativt areal.
Belægningsarealer afvandes til rendestensbrønde.



Smøgen langs bagfacade er belagt med perlesten.



Portadgang med belægning og lineafvanding.
Bemærk afskalninger på vandskurede/pudsede vægge
efter fugtpåvirkning.

9.2 Fundamenter og sokkel



Revnet og afskallet sokkel ud mod Mønsgade



Repareret sokkel med revnedannelser ud mod Mønsgade



Fugtskadet sokkel og underste vandskuret gavlf på nr. 8C



Sokkel på gavlf af 8C med vandrende, hvor der bag vandrende ses Platonplade og afdækning (fugtsikring)



Sokkel på facade af 8C med efterisolering afdækket med pap uden sikring af tætning mod mur. Mangler afdækning bag tagnedløb



Sokkel på bagfacade af 8C tæt på terræn – vandskuring ses med misfarvning og opfugtning/afskalninger.



Sokkel for enden af smøgen med efterisoleret sokkel. Gulv i lejlighed ligger under terræn uden sikring af tætning mellem pap og murværk samt misfarvet og skadet vandskuring.

9.3 Facader – Murværk, Blank mur og vandskuret/pudset overflade



Facademurværk ved siden af port mod nr. 6 med væsentlige nedbrudte fuger og fugtskadede mursten



Facademurværk mod nr. 10 med nedbrudte fuger og murværk



Facademurværk med væsentlig nedbrudte fuger og murværk. Elastisk fuger ved vindue th er sluppet.



Portadgang med væsentlige og mange afskalninger i vandskuring/puds som følge af fugtskader.



Facade mod gård med revner i murværk over stik.



Muret stik med revner i murværk ovenover



Murværk ved opgang til 8C misfarvet/fugtskadet



Nedbrudt overflade på mursten



Fugtskadet gavlf med vandskuring af 8C, især på hjørnet mod opgang.



Afskallet og fugtskadet vandskuring på bagfacade af nr. 8C

9.4 Facader – Yderdøre og vinduer



Facade mod Mønsborggade med vinduer og fuger fra 2006 – 07. Bemærk ventiler fra udsugning og skader på især den underste del af facaden.



Facade mod gården med vinduer og døre til opgange, altaner og terrasser incl. elastiske fuger fra 2006-07. Bemærk fugtskadedt hjørne, formodentlig som følge af opstigende grundfugt.



Facade ved dør til opgang til nr. 8C med fugtskader i murværk og sokkelpuds

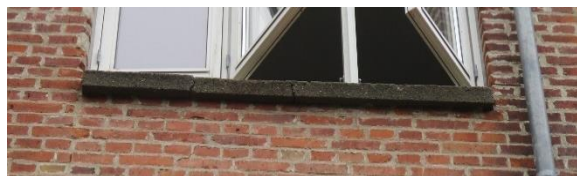


Facade mod smøge med vinduer og fuger fra 2006-07 med afskalninger i vandskuring/puds og misfarvninger

9.5 Facader – Fuger ved yderdøre og vinduer incl. sålbænke



Yderdør til opgang med elastisk fuge fra 2006-07.



Betonsålbænke under vinduer ses med revner



3 fags vindue i vandskuret væg med betonsålbænk



3 fags vindue i facademurværk med betonsålbænk

9.6 Facader – Altaner



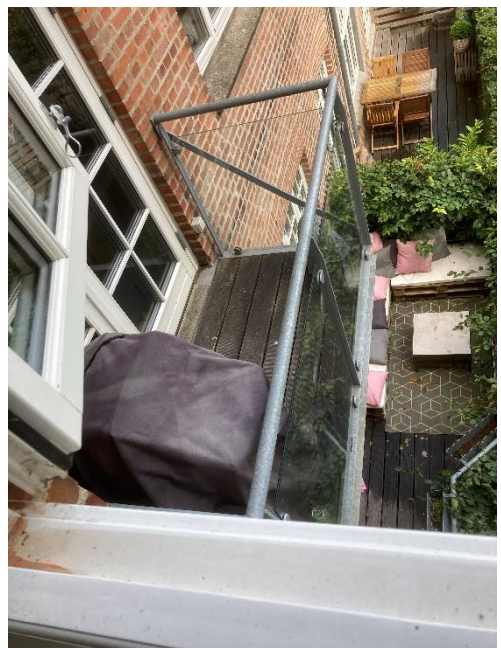
Ståltaner på nr. 8B



Ståltan set fra oven med bræddebelægning og glasværn.



Ståltaner på nr. 8C



Ståltan med fastgørelse til murværk.

9.7 Tag, overflader papdækning og teglsten og loftkonstruktioner/loft



Manzardtag med papbelægning og afvanding via tagrender og nedløb



Revnet tagsten på manzardtag ud mod Mønsgade



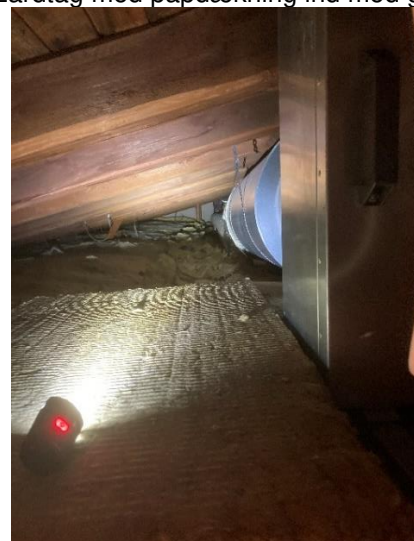
Brandkam med teglstensafslutning. Bemærk at nogle tagsten mangler.



Manzardtag med papdækning ind mod gården



Afdækning ved tagnedløb fra øverste tag til rende.



Loftsrum med udsugningsventilator.

9.8 Tagrender og nedløb



Tagrende under manzard ud mod Mønsgade



Tagrende under manzard med teglsten.
Bemærk den lille rendebredde i forhold til teglsten.



Tagrende og tagnedløb ud mod Mønsgade.



Tagrender og nedløb på facader i gården.



Tagrende og nedløb på facade mod smøgen i nr. 8C.
Tagrende var tilsyneladende ikke blevet rensat sammen med øvrige tagrender

9.7 Indvendige installationer m.v.



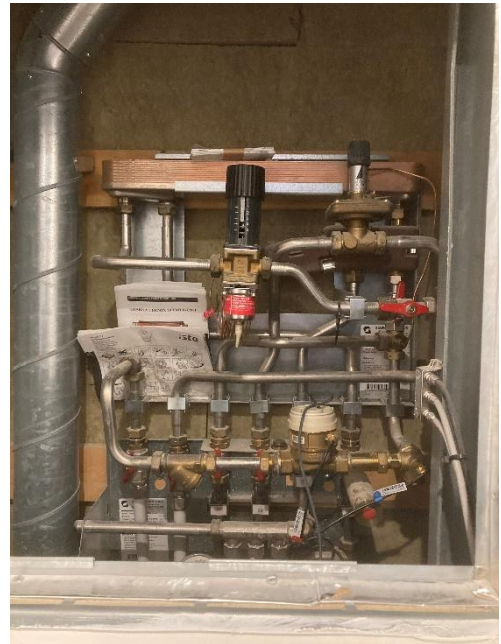
Fjernvarmestik i kælder i nr. 8A



Vandstik i kælder i nr. 8A.



Hovedeltavle i kælder i nr. 8A



Brugsvandsveksler i lejlighed i nr. 8A.



Emhætte i lejlighed i nr. 8A

9.10 Opgange.



Trappeopgang i nr. 8A - nyrenoveret



Trætrappe i opgang til nr. 8B



Øverste trapperepos i nr. 8A med adgang til loftsrums via lem i ovenlysskakt



Trappe i nr. 8B med lodret revne ved forkant repos



Adgangsdør til trappeopgang i nr. 8B



Revne i ydervægsbrystning i trappeopgang i nr. 8B



Fuge mellem vægge øverst i trapperum nr. 8B



Revne i væg til trappeopgang i nr. 8C



Revne i vægge øverste i trappeopgang til nr. 8B



Trappe i opgang til nr. 8C

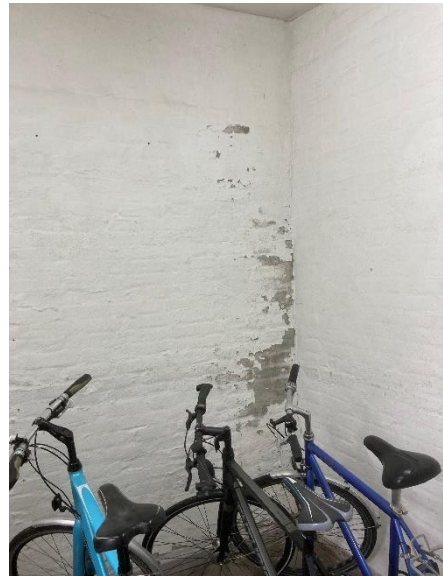


Væghjørne ved indgang til trappeopgang til nr. 8C

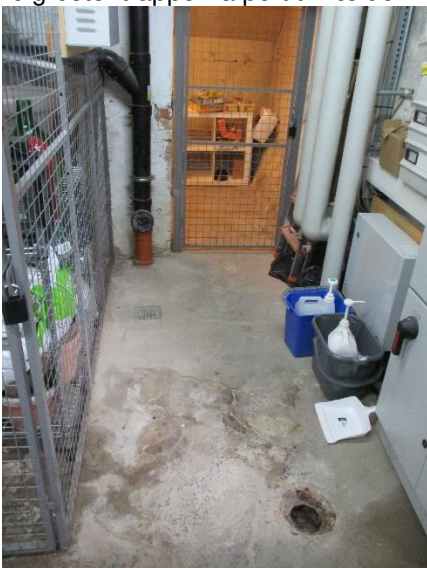
9.11 Kælder og Anneks



Indvendig betonstrappe fra port til kælder i nr. 8A.



I anneks ses afskallede vægge efter fugtpåvirkning



Kældergang med højsiddende afløbsrist og nyt afløb



Depotrum i Anneksbygning med støbt fugeopdelt betongulv – uens farveholdning.



Kældergang med depotrum med væsentlige fugtskadede vægge, formodentlig som følge af opstigende grundfugt.