

København den 25.02.2019

Sag: 19009

Int.: DG

## **Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan** for ejendommen

### **A/B Maltagade**

Maltagade 15-19, Parmasgade 46-52, Siciliensgade 2-4  
2300 København S

Matr.nr.: 3590

Ejerlav: SUNDBYØSTER, KØBENHAVN



**Udført for**  
A/B Maltagade

## Indholdsfortegnelse

Forord.....	3
Indledning .....	4
Kort beskrivelse af ejendommen .....	5
Hovedkonklusion.....	6
Delkonklusion.....	7
Bygningsdelskort .....	10
01 – Tag .....	10
02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe .....	12
03 - Facader / Sokkel / Altaner.....	17
04 – Vinduer/Døre .....	21
05 - Trapper.....	26
06 - Varmecentral og varmeanlæg .....	29
07 – Vvs-installationer .....	33
08 - Ventilation.....	38
09 - El / Svagstrøm .....	41
10 - Øvrige bygningsarbejder .....	44
11 - Byggeplads .....	46

### Bilag:

1. Vedligeholdelsesplan

## Forord

Denne rapport er udarbejdet på foranledning af A/B Maltagade.

Formålet er at give andelsforeningen et overblik over ejendommens tilstand og forslag til prioritering af kommende vedligeholdelsesopgaver.

Rapportens anbefalinger til udbedring af fejl/ mangler eller prisoverslag på håndværkerudgifter ifm. udbedring af samme må ikke ses som et endeligt tilbud eller færdigt projektmateriale.

Rapporten er opdelt efter bygningsdele, hvorunder de registrerede skader/svigt og tilstande er beskrevet. Der er desuden et økonomisk overslag på udbedring af skaderne.

Definition for prioritering i forhold til tilstandsvurdering, som er anvendt i tilstandsrapporten:

Tilstandsvurdering	Forslag til interval for udbedring
Under middel	0-2 år
Middel	3-5 år
Ok stand	6-10 år
Pæn stand	11-15 år

Rapporten indeholder også et overslag på vedligeholdelsesbudget for større arbejder de næste 10 år.

Der er ikke udført destruktive undersøgelser af installationerne.

Det antages i nærværende rapport, at alle installationer, flugtvejsforhold og udførte byggearbejder er udført i henhold til gældende lovgivning og standarder.

Rapporten er udarbejdet af Daniel Grønn, Bang & Beenfeldt A/S.

## Indledning

Besigtelsesgennemgang af ejendommen blev foretaget den 14.01.2019, kl. 09.00.

Deltagende i besigtelsen var:

Daniel Grønn:                      Bang & Beenfeldt A/S

Keld Pedersen:                    Vicevært

Tilstandsrapporten omfatter en visuel gennemgang af ejendommens fællesarealer, klimaskærm, tag, ydervægge, kældre og vinduer/døre samt ejendommens fælles installationer, dvs. kloak, brugsvandsrør, varmerør og elinstallationer.

Rapporten omfatter ikke installationer i de enkelte lejligheder.

Der var adgang til 1 lejlighed, som danner grundlag for beskrivelse af ejendommens tilstand.

I rapporten er der skelet til energimærkerapport nr. 310010558 og dennes besparelsesforslag.

Der blev ved gennemgangen ikke foretaget destruktive indgreb eller udtaget prøver til analyse.

Alle opgivne priser er overslag eksklusive moms og honorar til projektering og evt. byggeledelse.

Der er inkluderet byggepladsforanstaltninger og stillads for ejendommens hovedreoveringsopgave; udskiftning af vinduer og altandøre.

Udgifter beskrevet i bygningsdelskortene er indført i vedligeholdelsesplanen.

## Kort beskrivelse af ejendommen

Fra Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark (FBB):

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 3

Fra BBR:

Ejendommen er opført i: 1934  
 Antal lejligheder med køkken: 93  
 Antal opgange: 9

Areal i hele bygningen		Arealanvendelse	
Bebygget areal:	1057 m <sup>2</sup>	Samlet boligareal:	5183 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	5285 m <sup>2</sup>	Samlet erhvervsareal:	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	1057 m <sup>2</sup>	Antal etager u. kld. og tagetage:	5
Tagetage	0 m <sup>2</sup>		

*Bemærkninger for bygning:*

Jf. BBR-Meddelelse er ejendommen opført i 1934 og består af 93 boliger i alt fordelt på henholdsvis 5 etager samt uudnyttet tagetage.



Billedet er fra kort.bbr.dk

## Hovedkonklusion

Ejendommen er opført i gedigne byggematerialer, og ejendommen vil bestå i mange år.

Den generelle vurdering af ejendommen er ok stand, og foreningen skal dog påregne større udgifter til vedligeholdelse inden for de næste 5 år.

I forbindelse med gennemgangen blev der registreret flere arbejder, som bør udføres straks:

- Rustbeskyttelse af bærejern
- Isolering af kælderloft
- Udskiftet kældervinduer samt enkelte opgangsvinduer
- Udbedring af revner i trappeopgang
- Isolering af varmerør
- Isolering af brugsvandsrør
- Isolering af kanaler i tagrum
- Fjernelse af gammel el

Som større vedligeholdelsesopgaver inden for de næste 5 år kan bl.a. nævnes:

- Udbedring af bærejern ved vinduer
- Udkradsning og omfugning af facader
- Lukning af huller efter ventilationsafkast
- Service af udvendige døre
- Udskiftning af vinduer og døre til boliger
- Malerbehandling af trapper
- Udskiftning af linoleum på trapper

Energistyrelsen giver økonomisk tilskud til alle energiforbedringer i ejendommen.

Det anbefales at iværksætte de beskrevne bygningsarbejder, inden svigt i bygningsdele får bekostelige konsekvenser.

Bang & Beenfeldt A/S kan være med til at assistere i den forbindelse.

## Delkonklusion

### 01 - Tag

Taget er udført som hanebåndskonstruktion, hvor der er udlagt røde fals tagsten på hele taget.

Taget er skiftet i 2005, og fremstår i meget pæn stand uden nogen anmærkninger. Foreningen vil ikke have renoveringsomkostninger forbundet med taget før om mange år.

### 02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

Kælderen er fra husets oprindelse og bliver brugt til beboernes depotrum, varmecentral, skralderum, vaskeri og tørrerum.

Foreningen skal dog være opmærksom på, om der er tilstrækkelig ventilation i vaskeri og tørrerum, da rummet bliver brugt til at tørre og vaske tøj i.

Loftet i den resterende kælder kan med fordel efterisoleres de steder, hvor det er muligt. Synligt jern skal rustbeskyttes, inden det lukkes inde i isolering og gips.

### 03 - Facader / Sokkel / Kældertrapper

Ejendommen er opført i blankt murværk udført med gule og røde teglsten. Flere af vinduerne er trukket langt tilbage i facaden.

Der blev registreret løse og hullede mørtelfuger efter murbier og nedbrydelse. Der blev observeret skader på murværket over flere af de store vinduespartier.

Der bør afsættes et større beløb til udvendig vedligeholdelse af gade og gårdfacaden, som vil skulle udbedres inden for max. 3-6 år.

### 04 - Vinduer / Døre

Vinduer og altandøre til boligerne er udskiftet i år 1992 og er udført som en træ-/alu-løsning fra Vel-fac uden synlig ramme. Kældervinduer og enkelte opgangsvinduer er fra husets opførelse.

Det vurderes, at alle udvendige døre til kælder og opgange er i ok stand. Kældervinduerne er de originale og trænger til vedligeholdelse.

Da foreningen har så mange problemer med tæthed og kondens grundet vinduestypen, anbefales det ikke at vedligeholde mere på vinduerne til boligen. Foreningen bør gøre op med sig selv, hvor slemt problemet er og om de er villige til at udskifte dem før.

### 05 - Trapper

Hovedtrapper er udført med linoleum på trappetrin og repos. Ved indgangsreposerne er der udlagt klinker. Vægge, underside af trappeløb og reposlofter er udført med beton, murværk, puds og maling.

Trapperne fremstår slidte efter normal hverdagsbrug. Linoleumstilstand vurderes ikke til at kunne vedligeholdes mere.

Med baggrund i ovennævnte vurderes trappens generelle tilstand som middel. Foreningen bør påtænke en snarlig udbedring af revnerne i trapperne. Dette kan evt. gøres ifm. en kommende renovering af trapperne.

## 06 - Varmecentral og varmeanlæg

Varme anlægget er et 1-strengt radiatoranlæg med radiatorer, som er placeret i midten af lejlighederne.

Ved gennemgangen sås enkelte steder minimal isolering omkring varmerørene. Flere af dem var trukket i det fri, hvor kuldeindekset er væsentlig højere.

Foreningen har et ønske om at få etableret et 2-strengsanlæg og få rykket radiatorer ud til ydervæggene under vinduerne.

Foreningen kan overveje at få udført en mere gennemgribende renovering af hele varmecentralen ifm. et så omfattende varmeprojekt. Til beslutning af dette bør der udføres en registrering af samtlige komponenter for at kunne klarlægge den samlede tilstand og restlevetid på anlægget.

## 07 - Vvs-installationer

Flere installationer er af nyere dato og er udført i rustfristål. Der er foretaget flere udskiftninger af faldstammer og kloak.

En del af brugsvandsinstallationen er placeret i varmecentralen. Brugsvandsinstallationerne til boligerne er placeret i etageadskillelsen og er desuden synlige på vægge og skjulte i rørkasser.

De fremførte synlige brugsvandsinstallationer fremstår i pæn stand, og er flere steder isoleret. Der er etableret faskine i gården, hvor alt tagvand samt overfladevand ledes til.

Det anbefales generelt at få kloakanlægget registreret indenfor maks. en 5 års periode, medmindre hele anlægget er fornyet indenfor de seneste 10 år.

## 08 - Ventilation

Der er naturligt aftræk fra lejlighedernes køkkener og badeværelser via selvstændige aftrækskanaler, der er ført over tag.

Foreningen har oplyst, at ventilationen fungerer rimelig optimal. Det vides ikke, hvornår kanaler er blevet rensset.

De nye aftrækskanaler, som er etableret i tagrummet, skal isoleres imod kondens og brand for leve op til gældende brandkrav.

Der bør afsættes et mindre beløb hvert 5. år til rensning af aftrækskanaler for at sikre en optimal ydelse af aftræk og mekaniske enheder.

## 09 - El / Svagstrøm

Ejendommen er udført med dørtelefon.

Der er opsat separate el-målere til hver bolig, som er placeret i boligen. Hovedkabel er ført ind i kælderens med el-måler til fællesarealer.

Foreningen har ikke oplyst om skader eller uregelmæssigheder ved el-installationer på ejendommen. Alle gamle installationer bør fjernes, såfremt de ikke bliver anvendt.

Såfremt foreningen ønsker en renovering af trapperne, bør elinstallationen også gennemgås.

## 10 - Øvrige bygningsarbejder

Der forefindes garage og haveskur i gården, som benyttes af viceværten. Affaldssortering er placeret i gennemgangen.

Garagen er udført som en trækonstruktion, med lav rejsning på taget. Det blev oplyst, at skuret for enden af garagen er blevet malet i år 2016.



Der er opsat et plankeværk, som opdeler de to gårde. Det anbefales at få sammenlagt de to gårde, så pladsen kan udnyttes mere optimalt. Der bør udarbejdes et arkitektprojekt, så affaldssortering, cykelparkering, legeplads mv. vil kunne optimeres og forskønnes.

### **11 - Byggeplads**

Der medtages byggepladsfaciliteter samt stillads for udskiftning af vinduer og døre.

Beløb for byggepladsfaciliteter fastsættes som 6 % af håndværkeromkostninger for udskiftning af vinduer og døre.

Beløb for stillads er et estimeret beløb taget ud fra en byggeperiode på 60 arbejdsdage.

## Bygningsdelskort

### 01 – Tag

#### Generel beskrivelse

Taget er udført som hanebåndskonstruktion, hvor der er udlagt røde fals tagsten på hele taget.

Taget er skiftet i 2005, hvor der også er udlagt et fast undertag.

Alle tagvinduer, zinkinddækninger er udskiftet i samme omgang.

#### Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Besigtigelsen blev foretaget fra loftrummet og via enkelte altaner. Det blev oplyst, at der er blevet nedlagt en del skorstene ifm. at det nye tag er blevet opført.

Det blev observeret at der er blæst isolering ind i etageadskillelsen.

#### Vurdering

Taget fremstår i meget pæn stand uden nogen anmærkninger. Foreningen vil ikke have renoveringsomkostninger forbundet med taget før om mange år.

Eftersom der er blæst isolering ind i etageadskillelsen, vil der ikke være mulighed for at isolere yderligere med mindre hele loftrummet ryddes for depotrum, gulv indskudsler mv.

#### Arbejder nu

Ingen bemærkninger.

#### Fremtidige arbejder

Rensning af tagrender skal foretages hvert år. 2 mand, en dag inkl. lift.

#### Typiske skader

Utætte samlinger ved inddækninger og gennembrydninger fra ventilation, udluftninger, mv. giver utætheder, hvor regnvand kan løbe ind i tagkonstruktionen, hvorved der kan ske nedbrydning. Tagplader og zink bliver slidt og tyndere med tiden, hvorved der nemmere kan komme hul.

Over tid nedbrydes puds og mørtel af vejret, og derfor bør brandkamme og andet murværk årligt efterses for svigt.

#### Eftersynsanvisning

Årligt bør taget efterses udvendigt samt at tagrender og tagbrønde renses for snavs og blade. Inddækninger bør ligeledes efterses for utætheder og skader især efter storme.

Der bør løbende efterses for fugtskjolder indvendigt og andre tegn på fugt i konstruktionen.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
01.1	Rensning af tagrender	1	sum	15.000,-	Hvert år

## Fotoregistrering: 01 - Tag

Pos:	Registrering:	Foto:
01.1	<b>Tagrum</b> Taget er udført med fast undertag af pap og tagbrædder, som er en særdeles god løsning.  Der etableret en brandkamserstatning et sted ifm. en brandvæg.	 <i>Tagrum</i>  <i>Tagrum</i>
01.2	<b>Tag</b> Taget er udført med røde tagsten. Grundet bygningsværelsesopdeling er der forholdsvis mange aftrækskanaler på taget. Det vil højst sandsynligt være dem, som bliver nedbrudt først.	 <i>Tagbelægning fra gårdsiden</i>

## Bygningsdelskort

### 02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

---

#### Generel beskrivelse

Kælderen er fra husets oprindelse og bliver brugt til beboernes depotrum, varmecentral, skralderum, vaskeri og tørrerum.

Ejendommen er udført med støbte fundamenter og indervægge, som var byggeskik ved husets opførelse.

#### Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Der var ved besigtigelsen adgang til det meste kælderens samt varmecentral og vaskeri.

Det blev oplyst, at der har været problemer med vand i kælderen en gang ifm. et skybrud. Der er efterfølgende i år 2013 blevet etableret højdevandslukker i alle gulvafløbene i kælderen.

Kælderen virker umiddelbart ganske tør. I vaskeri var der dog lidt fugtig og tung luft grundet anvendelsen. Der er naturlig ventilation via. Ventilatorer, som er monteret i kældervinduerne.

Kælderloftet er flere steder blevet efterisoleret med en gipsplade som afslutning. De steder, hvor det er synligt, kunne der ses flere rustne bærejern

#### Vurdering

Det vurderes, at tilstanden af kælderen på baggrund af observationerne fremstår i meget fin stand.

Foreningen skal dog være opmærksom på, om der er tilstrækkelig ventilation i vaskeri og tørrerum, da rummet bliver brugt til at tørre og vaske tøj i. Det anbefales, at det holdes under observation. Såfremt forholdene ændrer sig hvis der evt. skiftes kældervinduer, må man tage stilling til, hvad der kan afhjælpe det. Foreningen skal så vidt mulig bestræbe sig på at holde ventilationen naturlig frem for mekanisk.

Loftet i den resterende kælder kan med fordel efterisoleres, de steder hvor det er muligt. Dette vil øge komforten og forbedre indeklimaet i den overliggende lejlighed. Synligt jern skal rustbeskyttes, inden det lukkes inde.

Skralderum og skakke skal jævnligt rengøres. Det anbefales, at der indgås en serviceaftale med et specialfirma, som håndterer dette på daglig basis.

#### Arbejder nu

Rustbeskyttelse af bærejern.

Efterisolering af kælderloft, hvor der er plads og det giver mening. Depotrum, gang, vaskeri mv.

#### Fremtidige arbejder

Rengøre skraldeskakke- og rum. Evt. indgåelse af serviceaftale.

---

---

**Typiske skader**

Typiske skader sker ved ændring af jordbundsforhold, som resulterer i sætningsskader eller ændring af grundvandsniveau, som kan betyde vandtryk på kældergulv.

Ændring i f.eks. skillerumsvægge til andet materiale kan have stor betydning for fugtforhold.

Ved ændring af skillerum skal foreningen være opmærksom på ventilationen.

---

**Eftersynsanvisning**




Kældervægge og -gulve skal årligt efterses for revner.

Det skal ligeledes vurderes, om indeklima i kælder ændrer sig.




---

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
02.1	Rustbeskyttelse af bærejern	25	lbm	9.000,-	2019
02.2	Isolering af kælderloft	75	kvm	45.000,-	2019
02.3	Rengøre skraldeskakte- og rum	1	sum	35.000,-	Hvert år

## Fotoregistrering: 02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

Pos:	Registrering:	Foto:
02.1	<b>Bærejern</b> Der er enkelte bærejern, som har overfladerust. Det anbefales at få dem overfladebehandlet for at forlænge deres levetid.	 <i>Bærejern i kælder som holder etageadskillelsen</i>
		 <i>Bærejern i varmecentral</i>
02.2	<b>Kældergulv</b> Kældergulve fremstod uden de større revnedannelser, som kunne antyde ændring i underliggende jordforhold.  Der blev observeret flere udbedringer i betongulvet efter tidligere kloakarbejder.  Det skal forventes, at betonen er støbt direkte på jord uden isolering.	 <i>Kældergulv med tidligere reparationer</i>

## Fotoregistrering: 02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

Pos:	Registrering:	Foto:
02.3	<b>Kælderloft</b> <p>Kælderloftet er flere steder blevet efterisoleret.</p> <p>Det kan være en fordel at få isoleret de resterende loftområder, hvor det kan lade sig gøre.</p> <p>Dette vil være med til at øge komforten i de overliggende lejligheder.</p>	 <p><i>Isoleret kælderloft ved indgang til kælder</i></p>
02.4	<b>Kældervæg</b> <p>Kældervæggene er udført som in situ støbebetonfundamenter.</p> <p>Dette medfører, at der ikke vil være så meget opstigende grundfugt.</p> <p>Der sås flere revner i fundamentet under kældervinduerne. Disse revner anses ikke for at være skadelige. Der vil dog være tendens til, at vand vil sive ind igennem revnerne.</p> <p>Såfremt disse forværres eller begynder at blive synlige op igennem bygningen, skal der tages aktion.</p>	 <p><i>Revne i fundament under kældervindue.</i></p>
02.5	<b>Skralderum</b> <p>Ejendommen er opført med skraldeskakte. Skralderummet i kælderen er etableret under hver trappeopgang.</p> <p>Skraldeskakte- og skralderum skal jævnligt rengøres og desinficeres for at undgå skadedyr og andre følgesygdomme.</p> <p>Det anbefales, at der udføres en mere permanent lågeløsning i stedet for det plast, som hænger der nu.</p>	 <p><i>Skralderum i kælder</i></p>

## Fotoregistrering: 02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

Pos:	Registrering:	Foto:
02.6	<b>Kældertrapper</b> Trapper til kælderen fremstår renoveret for nyligt og er uden anmærkninger.	

*Kældertrappe*



## Bygningsdelskort

### 03 - Facader / Sokkel / Altaner

---

#### Generel beskrivelse

Ejendommen er opført i blankt murværk udført med gule og røde teglsten. Flere af vinduerne er trukket langt tilbage i facaden. Mod gaden er der udført facadespring og udsmykninger omkring opgangsvinduerne. Der er opsat altaner både mod gaden og gården.

#### Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Besigtigelse af facader blev foretaget fra terræn ved en gennemgang rundt om ejendommen samt fra altan.

Der blev registreret løse og hullede mørtelfuger efter murbier og nedbrydelse. Der blev observeret skader på murværk over flere af de store vinduespartier. Dette skyldes, at jernet i overliggeren er irret. Det gør, at fuger og teglsten bliver skubbet ud og facaden kan slå revner ud fra vinduesåbningerne.

Der er forsøgt at isolere hulrummet imellem yder og indervæg uden det store resultat.

#### Vurdering

Det vurderes, at facaders tilstand på baggrund af observationer fremstår i middel stand.

Der bør afsættes et større beløb til udvendig vedligeholdelse af gade og gårdfacaden, som vil skulle udbedres inden for ca. 3-6 år. Ved en renovering kan flere arbejder slås sammen for at minimere udgiften til lift og stilladsleje. Såfremt foreningen ikke har økonomi til at få renoveret begge facader på samme tid, kan projektet deles op i to etaper med et par år imellem.

Foreningens altaner fremstår i pæn stand, uden de store anmærkninger. De kunne overveje at få dem rensat ifm. et kommende facadeprojekt.

Ved brystningerne under vinduerne er der efterisoleret og afsluttet med en plade. Det vurderes ikke at kunne holde til opsætning af radiatorer. Det vil derfor være nødvendigt at få skiftet brystningerne ifm. opsætning af de nye radiatorer.

#### Arbejder nu

Ingen bemærkninger.

#### Fremtidige arbejder

Udbedring af bærejern over 3-fagvinduerne.

Udkradsning og omfugning af mørtelfuger på gade- og gårdfacaden.

Lukning af huller efter ventilationsafkast.

Nye brystninger i lejligheder.

---

#### Typiske skader

Typiske skader på facader er oftest revnedannelser i murværk eller afskallinger af teglsten.

Revnedannelser kan antyde, at bygningen sætter sig, og ved større revner eller flere i samme område, bør det undersøges nærmere.

---

En anden skade er frostsprængninger, som opstår ved at der kommer vand ind i facaden, enten ved revnedannelser eller ved defekte fuger.

**Eftersynsanvisning**

Facader bør efterses for revnedannelser og defekte fuger.

Dette kan gøres fra jorden, men er der tegn på større skader, bør det inspiceres nærmere fra lift.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
03.1	Udbedring af bærejern ved vinduer	12	stk	144.000,-	2021
03.2	Udkradsning og omfugning af facader	3000	kvm	1.950.000,-	2023
03.3	Lukning af huller efter ventilationsafkast	1	sum	85.000,-	2023
03.4	Nye brystninger i lejligheder	263	stk	660.500	2025

## Fotoregistrering: 03 - Facader / Sokkel / Altaner

Pos:	Registrering:	Foto:
03.1	<b>Gårdfacaden</b> Facaden er opført i gule teglsten uden udsmykninger. Der er opsat mindre altaner til hver lejlighed.  Facaden fremstår med skader efter gamle kabler, som er nedtaget. Mørtelfugerne er hullede og møre. Facaden fremstår beskidt og kan med fordel hedvandsafrenses, så den opnår en mere lys fremtoning.  De gamle huller fra fadeburene er nedlagt og bør lukkes ifm. en kommende facadereovering. Det samme gælder øvrige huller efter gamle ventilationsafkast mv.	 <p><i>Gårdfacade med altaner</i></p>  <p><i>Gårdfacade med huller fra de gamle fadebure</i></p>  <p><i>Gårdfacade med ældre ventilationshul</i></p>

## Fotoregistrering: 03 - Facader / Sokkel / Altaner

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

**03.2 Gadefacade**

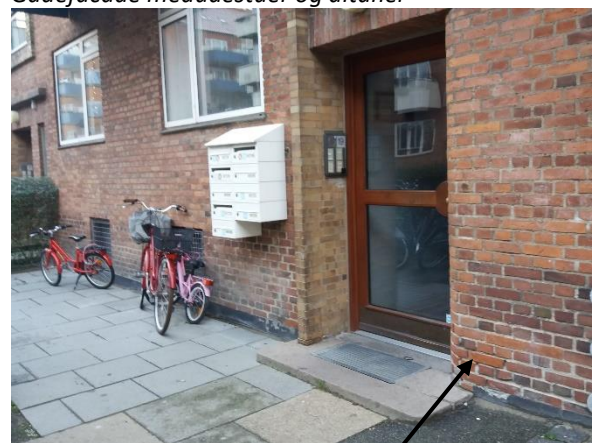
Facaden fremstår med udsmykninger omkring vinduer og trappeopgange. Der er ligeledes opsat altaner i forlængelse af karnappen mod gaden. Mørtelfugerne fremstår ligeledes i dårlig stand og behøver snarlig vedligeholdelse.

Der er lidt større skader omkring opgangsdørene, som er meget normalt grundet salt og andre vejrligshold. Facaderne er ligeledes misfarvet og kan med fordel hedvandsafrensnes.

Der sås skader over flere 3-fagsvinduer, som antyder at badvedlæggende jern ru-ster og udvider sig.



Gadefacade medudestuer og altaner



Saltskader omkring opgangsdøre

**03.3 Port**

Loftet i porten er blevet efterisoleret. Væggene fremstår i samme stand som den øvrige facade.



Port med efterisoleret loft

## Bygningsdelskort 04 – Vinduer/Døre

---

### Generel beskrivelse

Vinduer og altandøre til boligerne er udskiftet i år 1992 og er udført som en træ-/alu-løsning fra Velfac uden synlig ramme. Kældervinduer og enkelte opgangsvinduer er fra husets opførelse.

Opgangsdøre er blevet udskiftet i år 2003.

### Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Besigtigelse af vinduer og døre blev foretaget fra terræn samt fra en gennemgang rundt om ejendommen.

Der blev ikke observeret væsentlige skader på træværket omkring opgang eller kælderdøre. Vinduerne til boligerne er fra Velfac og af typen, som har tendens til at give problemer med kuldebro langs vinduesrammen, der medfører kondens. Aluminiumsprofilerne samt fugerne på vinduerne er uden anmærkninger.

Kældervinduerne er de originale og trænger til vedligeholdelse.

### Vurdering

Det vurderes, at alle udvendige døre til kælder og opgange er i ok stand. Foreningen skal huske at udføre løbende vedligeholdelse af alle døre.

Vinduerne har en restlevetid på omkring 15 år. Men da foreningen har så mange problemer med tæthed og kondens grundet vinduestypen, anbefales det ikke at vedligeholde mere på dem. Foreningen bør gøre op med sig selv, hvor slemt problemet er og om de er villige til at udskifte dem før.

Det anbefales at udskifte kældervinduerne for at minimere kuldene-fald i de respektive lokaler. Ifm. dette bør enkelte glas udskiftes med fyldninger, hvor der kan monteres mekanisk ventilation.

### Arbejder nu

Udskiftet kældervinduer samt enkelte opgangsvinduer.

### Fremtidige arbejder

Service og vedligeholdelse af alle udvendige døre ved terræn og kælder.

Udskiftning af vinduer og altandøre. Dette pkt. er medtaget grundet foreningens ønske, selvom restlevetiden er over 10 år.

---

### Typiske skader

Typiske skader på vinduer/døre kan være, at rammer ikke kan åbnes pga. overmalede tætningslister. Rammer er blevet skæve ved åbning med magt, vinduer er utætte med træk i boligen til følge.

En forkert maling kan medvirke til nedbrydning af træ mv.

Udvendige fuger skal være intakte for at forhindre, at vand kan komme ind i konstruktionen.

Anden typisk skade kan være hængsler som hænger, og defekte dørpumper, der medfører at vinduet/døren ikke kan lukke optimalt.

Tætningslister bliver ofte hårde og mister deres effekt. Vrider og dørpumper skal indstilles, således at vinduet/døren lukker tæt.

### Eftersynsanvisning

Ved et eftersyn bør der udføres en funktionstest samt en registrering af vinduer/døre udvendigt samt fuger.

Der bør årligt foretages en gennemgang af vinduer/døre med en tømrer. Her menes en funktionstest af bevægelsesdele mv.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
04.1	Udskiftning af originale vinduer	17	stk	127.500,-	2019
04.2	Service af udvendige døre	12	stk	10.500,-	2021
04.3	Udskiftning af vinduer og altandøre til boliger	356	stk	4.000.000,-	2029

## Fotoregistrering: 04 – Vinduer/Døre

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

**04.1 Vindue**

Vinduerne er udskiftet i år 1992. Der er blevet anvendt en træ-/alu-løsning fra Vel-fac.

Producenten som er anvendt, hedder Vel-fac. Det er kendt af deres tidligere modeller har haft en fejl i rammekonstruktionen der medfører kuldebroer omkring vinduesrammen.

Foreningen klager derfor også over meget kondens i vindueskarme samt kulnedfald. Det anbefales ikke at vedligeholde mere på vinduerne. Foreningen bør få dem udskiftet, når der er økonomi til det.



Vinduer mod gaden



Vindue er medtaget i trædelen, som ligger bag ved aluprofilet.



Vindue fra år 2000

**04.2 Kældervinduer**

Kældervinduer samt enkelte vinduer til opgangene er fra husets opførelse.

For at minimere kuldnefald i vaskeriet samt varmecentral anbefales det at få udskiftet disse til et nyt vindue med en termorude.

Der bør opsættes fyldninger i enkelte vinduesfag, hvor der kan etableres ventilation. Såfremt dette udføres skal foreningen være opmærksom på ventilationsforholdne kælderen.



Originalt opgangsvindue



Originalt kældervindue

**04.3 Vindue i udestue**

Vinduet i udestuen med sprosser matcher ikke de øvrige vinduer. Type og årgang blev ikke registeret.



Vindue i udestue



**04.4 Opgangsdør**

Opgangsdørene er nyere og udført i hårdtræ.

Der blev ikke registreret nogen skader eller svigt. Foreningen skal huske at servicere døre årligt.



*Opgangsdør mod Maltagade*

**04.5 Kælderdoor**

Kælderdoorne er også nyere og fremstår pæne uden de store anmærkninger. Der sås kun almindelig slitage.



*Kælderdoor*

## Bygningsdelskort

### 05 - Trapper

#### Generel beskrivelse

Hovedtrapper er udført med linoleum på trappetrin og repos. Ved indgangsreposerne er der udlagt klinker.

Vægge, underside af trappeløb og reposlofter er udført med beton, murværk, puds og maling.

#### Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Det blev oplyst, at der sidst blev foretaget malerbehandling af trapperne i år 1996.

Der blev observeret revner på vægge og lofter i flere opgange omkring de øverste etager. Det blev oplyst, at dette er et generelt problem. Det blev ikke oplyst, om disse revner er gennemgående i boligerne - ellers fremstår trappen slidt efter normal hverdagsbrug.

#### Vurdering

Med baggrund i ovennævnte vurderes trappens generelle tilstand som middel. Foreningen bør påtænke en snarlig udbedring af revnerne i trapperne. Dette kan evt. gøres ifm. en kommende renovering af trapperne.

#### Arbejder nu

Udbedring af revner i trappe ved ilægning af jern i hvert 3. skifte.

#### Fremtidige arbejder

Malerbehandling af trapper. Dette indebærer maling af vægge, lofter, gelænder, balustre, døre. Slibning af dørtrin.

Udskiftning af linoleum på trin og repos.

#### Typiske skader

Typiske skader på trapper er dårlig stand af linoleum eller lakering, så vand kan trænge ned til trinene og derved forårsage nedbrydning.

Anden typisk skade er manglende ventilation af trapperummet. Dette vil på sigt skabe mulighed for skimmelvækst.




#### Eftersynsanvisning

Linoleum bør årligt efterses for begyndende krakelering eller revner.




Der bør løbende kontrolleres for korrekt ventilering af trapperum.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
05.1	Udbedring af revner i trappeopgang	126	lbm	151.000,-	2019
05.2	Malerbehandling af trapper	9	stk	810.000,-	2021
05.3	Udskiftning af linoleum på trapper	9	Stk	405.000,-	2021

**Fotoregistrering: 05 - Trapper / Elevatorer**

Pos:	Registrering:	Foto:
05.1	<b>Trappe</b> Der er linoleum på alle trappetrin og reposer. Belægningen fremstår meget slidt og det anbefales ikke at vedligeholde mere på den.	
		<i>Klinker ved indgang</i>
05.2	<b>Lejlighedsdøre</b> Dørene er de originale og fremstår med normalt hverdagsslid. Der er opsat tætningslister efterfølgende, som virker tætte.  Såfremt foreningen påtænker at udskifte eller malerbehandle døre, skal de være opmærksomme på, at maling og lak kan indeholde bly og PCB.	
05.3	<b>Vindue</b> Der er monteret nye tagvinduer i trappeopgange ifm. at taget er blevet udskiftet.  Lysninger og indfatninger mangler malerbehandling.	

## Fotoregistrering: 05 - Trapper / Elevatorer

Pos:	Registrering:	Foto:
05.4	<b>Overfalder</b> Vægge og lofter fremstår beskidte og medtaget.  Der blev observeret flere større revner i trappevæggene. Dette er tilfældet på både yder- og lejlighedsvægge, primært ved de øverste etager.  Disse revner udvikler sig sandsynligvis ikke mere og har ikke nogen konstruktionsmæssig betydning.  Foreningen bør få udbedret revner snarest muligt. Såfremt revner forværres eller kommer igen efter udbedring, anbefales det at der foretages en nærmere undersøgelse af de konstruktive forhold i bygningen.  Ved en kommende reovering skal foreningen være opmærksom på, at maling kan indeholde bly og andre tungmetaller	 <i>Væg ved trappe</i>
		 <i>Revner i væg omkring vindue</i>
		 <i>Revner i væg</i>

## Bygningsdelskort

### 06 - Varmecentral og varmeanlæg

#### Generel beskrivelse

Varmeanlægget er et 1-strengt radiatoranlæg med radiatorer, som er placeret i midten af lejlighederne. Alle radiatorer er forsynet med termostatventiler.

Varmecentralen er beliggende i kælderen.

Varmecentralen forsynes med fjernvarme af HOFOR. Afkølings- og driftsforhold er ikke nærmere undersøgt.

#### Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Teknisk undersøgelse af anlæg er ikke foretaget af Bang & Beenfeldt A/S.

Centralvarmen produceres i en pladeveksler. Vekslerne bør udsyres hvert 5. år.

Det varme brugsvand produceres i en varmtvandsbeholder. Beholderen bør renses en gang årligt.

Foreningen har oplyst, at der har været en del problemer med anlægget, og at der er brugt en del varme.

I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten har vi gennemgået ejendommens energimærkningsrapport nr. 310010558.

Ved gennemgangen sås enkelte steder minimal isolering omkring varmerørene. Flere af dem var trukket i det fri, hvor kuldeindekset er væsentlig højere.

Foreningen har et ønske om at få etableret et 2-strengsanlæg og få rykket radiatorer ud til ydervæggene under vinduerne.

#### Vurdering

Med baggrund i ovennævnte er det vores vurdering, at der pt. ikke bør ske de store renoveringsarbejder, før foreningen har taget beslutning omkring deres fremtidige varmeanlæg. Det er dog vigtigt, at anlægget løbende bliver vedligeholdt og tilset. Derfor anbefales det, at der tegnes en serviceaftale med et VVS-firma, der tilser og regulerer anlægget jævnlige.

Det anbefales dog at få efterisoleret varmerør, der er ekstra udsat for kulde.

Termostatventilerne skal muligvis motioneres årligt for at virke optimalt.

Såfremt foreningen ønsker at få etableret et 2-strengs varmeanlæg, skal der påregnes en udgift på ca. 10.000,- ekskl. moms pr. radiatorenhed. Til dette kommer en justering af varmecentralen på omkring 50.000,- ekskl. moms.

Foreningen kan overveje at få udført en mere gennemgribende renovering af hele varmecentralen ifm. et så omfattende varmeprojekt. Til beslutning af dette bør der udføres en registrering af samtlige komponenter for at kunne klarlægge den samlede tilstand og restlevetid på anlægget.

#### Arbejder nu

Isolering af varmerør i tagrum og andre udsatte steder.

#### Fremtidige arbejder

Nyt 2-strengs radiator anlæg 10.000,- per enhed. Der er regnet med 4 enheder pr. bolig. Plus 50.000,- opdatering af varmecentral, så den kan blive kompatibel med det nye 2-strengssystem.

**Typiske skader**

Utætheder på div. ventiler rør og samlinger. Dette vil i starten vise sig som rust.  
Defekte pumper og automatiske ventiler. Ikke tilstrækkelig service.

**Eftersynsanvisning**




Der bør jævnligt efterses for utætheder.

Det anbefales, at foreningen tegner en serviceaftale med et VVS-firma til at forestå aflæsning og service. Mindre service hvert år og større service hvert 5. år.


El-installationer vedr. varmecentral bør ligeledes efterses.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
06.1	Årlig service af varmecentral	1	sum	15.000,-	Hvert år
06.2	Rens af centralvarmeveksler hvert 5. år	1	sum	10.500,-	Hvert 5. år
06.3	Service af klimastat, motorventil og følere hvert 5. år	1	sum	6.500,-	Hvert 5. år
06.4	Isolering af varmerør	1	sum	19.500,-	2019
06.5	Nyt 2-strengs radiatoranlæg	1	sum	3.770.000,-	2025

**Fotoregistrering: 06 – Varmecentral og varmeanlæg**

Pos:	Registrering:	Foto:
06.1	<b>Varmecentral</b> Varmen leveres som fjernvarme fra Hofor fjernvarme.  Varmtvandsbeholder er udført med isole-ring. Det samme gælder mandedækslerne.  Det blev oplyst, at foreningen har fået udskiftet en del komponenter ifm. en mindre renovering af centralen.	 <i>Varmecentral</i>  <i>Varmecentral</i>  <i>Varmecentral</i>

**Fotoregistrering: 06 – Varmecentral og varmeanlæg**

Pos:	Registrering:	Foto:
06.2	<b>Radiator</b> Radiatorer er placeret i midten af boligen. Der er termostater på alle radiatorer.  Radiatorsystemet er udført som 1-strengs anlæg. Det blev oplyst, at der til tider kan være udfordringer med varmfordelingen i boligerne.	 <i>Radiator i midten af boligen</i>
06.3	<b>Varmerør</b> Der blev observeret varmerør, der er trukket i tagrum. Varmerør fremstår med minimal eller ingen isolering og bør derfor efterisoleres.	 <i>Varmerør uden isolering</i>



## Bygningsdelskort

### 07 – Vvs-installationer

---

#### Generel beskrivelse

Flere installationer er af nyre dato og er udført i rustfristål. Der er foretaget flere udskiftninger af faldstammer og kloak.

En del af brugsvandsinstallationen er placeret i varmecentralen. Brugsvandsinstallationerne til boligerne er placeret i etageadskillelsen og er desuden synlige på vægge og skjulte i rørkasser.

#### Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Bang & Beenfeldt A/S har ikke foretaget teknisk undersøgelse af vand- eller kloak-installationer.

Besigtigelsen blev foretaget i 1 lejlighed samt ved en gennemgang i fællesarealerne.

Der var ved gennemgangen mulighed for at besigtige tekniske installationer via badeværelse og køkken og dermed vurdere den visuelle tilstand. De fremførte brugsvandsinstallationer fremstår i pæn stand, og er flere steder isoleret.

Det var ikke muligt at besigtige installationer i øvrige lejligheder.

Foreningen oplyste, at der er blevet skiftet en del faldstammer. Det blev ikke oplyst, om alle faldstammer er udskiftet. Såfremt de resterende faldstammer og afløbsrør på et tidspunkt står foran en renovering, er det ikke nødvendigt at skifte dem. I stedet kan man relinje dem med enten strømpeforing eller coatning.

Der er etableret faskine i gården, hvor alt tagvand samt overfladevand ledes til.

#### Vurdering

Det anbefales generelt at få kloakanlægget registreret indenfor maks. en 5 års periode, medmindre hele anlægget er fornyet indenfor de seneste 10 år. Dette bør gøres ifm. at faldstammer spules og renses, som skal gøres hvert 5 år.

Foreningen bør få isoleret alle uisolerede brugsvandsrør i fællesarealerne samt de skjulte, når de med tiden vil blive tilgængelige. Dette vil have en positiv indflydelse på mængden af forbrugt vand samt opvarmningen af den.

Vandmålere har en levetid på ca. 9 år hvor de derefter bør skiftes for at være retvisende.

#### Arbejder nu

Isolering af brugsvandsrør i fællesarealer samt bolig.

#### Fremtidige arbejder

Udførelse af tv-inspektion på foreningens kloaksystem samt faldstammer for at klarlægge tilstanden.

Spuling og rensning af faldstammer hvert 5. år.

Udskiftning af vandmålere hvert 9 år. Der er medtaget 5 stk. pr. lejlighed.

Der vil komme ad hoc reparationer, idet anlægget har en del år bag sig. Omfang kendes ikke, men der er medtaget et beløb.

### Typiske skader

De typiske skader i utætte rør med kloakvand og brugsvand, der trænger ind i vægge og gulvkonstruktioner med store følgeskader. Dette vil i starten vise sig som rust.

### Eftersynsanvisning

Faldstammer bør efterses f.eks. renselemme og visuelle tæring.


Alle synlige installationer bør årligt efterses for utætheder.

Det bør indskræpes over for beboere, at de ligeledes årligt skal efterse deres håndvaske, vaske- maskine- og opvaskemaskine-installationer for utætheder.

Div. brøndpumper renses, tømmes og efterses min. hvert tredje år.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
07.1	Isolering af brugsvandsrør	1	sum	15.500,-	2019
07.2	Tv-inspektion af kloak	1	sum	15.000,-	Hvert 5. år
07.3	Spuling og rensning af faldstammer	1	sum	35.000,-	Hvert 5. år
07.4	Udskiftning af vandmålere	465	stk	465.000	2026
07.5	Ad hoc reparation af vvs-installationer	1	sum	75.000,-	2024




## Fotoregistrering: 07 – Vvs-installationer

Pos:	Registrering:	Foto:
07.1	<b>Varme</b> Kælderloftet er blevet efterisoleret flere steder. Inden et sådant arbejde skal foretages, bør el- og vvs- installationer eftergås og evt. rykkes. Såfremt der skal etableres lemme eller andre inspektionsanordninger, skal der være tilstrækkeligt med plads.	 <i>Inspektionshul til varmeanlæg</i>
07.2	<b>Faldstammer</b> Der er udskiftet en del faldstammer i ejendommen. Der er ifm. dette arbejde etableret horisontal rottesikring.	 <i>Faldstamme med rottesikring</i>

## Fotoregistrering: 07 – Vvs-installationer

Pos:	Registrering:	Foto:
07.3	<p><b>Kloak</b></p> <p>Det blev oplyst, at der er etableret højdevandslukker i år 2013 ifm. en større vand-skade i kælderen.</p> <p>Det blev ikke oplyst, hvornår der er foretaget en tv-inspektion af kloakken. Dette bør foretages hvert 5 år.</p> <p>Alt regnvand ledes til en faskine i gården.</p>	 <p><i>Højdevandslukker</i></p>  <p><i>Kloak til tagvand fra gaden</i></p>
07.4	<p><b>Gamle installationer</b></p> <p>Der blev opbevaret lidt gamle installationer i tagrummet.</p> <p>Det anbefales, at disse fjernes og lukkes af permanent.</p>	 <p><i>Gamle installationer</i></p>

## Fotoregistrering: 07 – Vvs-installationer

Pos:	Registrering:	Foto:
07.5	<b>Brugsvand</b> Installationer i boligerne er individuelt blevet renoveret. Tilstanden vurderes som god.  Der blev ikke registreret skader eller svigt.  Det blev ikke oplyst, hvornår der er foretaget udskiftninger på stigstrenge. Flere af dem er isoleret. Der er dog et mindre antal, som ikke er.  Der er opsat vandmåler i boligerne. Disse bør skiftes hvert 6 år. Det vurderes, at disse er udført ifm. de nye stigstrenge.	 <p><i>Brugsvandsrør uden isolering</i></p>  <p><i>Brugsvandrør i kælder</i></p>  <p><i>Vandmåler i bolig</i></p>

## Bygningsdelskort

### 08 - Ventilation

#### Generel beskrivelse

Der er naturligt aftræk fra lejlighedernes køkkener og badeværelser via selvstændige aftrækskanaler, der er ført over tag.

#### Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Bang & Beenfeldt A/S har ikke foretaget teknisk undersøgelse af ventilationskanaler og enheder. Foreningen har oplyst, at ventilationen fungerer rimelig optimal. Det vides ikke, hvornår kanaler er blevet rensset.

Foreningen har fået renoveret taget for nogle år tilbage. I den forbindelse er den øverste del af aftrækskanalerne blevet skiftet til stålør.

#### Vurdering

Med baggrund i ovennævnte observationer er det vores vurdering, at der vil være enkelte vedligeholdelsesopgaver de kommende år.

Såfremt trækkes ønskes øget, kan der monteres selvstændige mekaniske ventilatorer i lejlighederne eller et fælles ventilationsanlæg i tagrummet. Såfremt dette vælges, skal der tages visse forholdsregler, så beboere ikke oplever lugtgener fra andre lejligheder.

De nye aftrækskanaler som er etableret i tagrummet skal isoleres imod kondens og brand for at leve op til gældende brandkrav.

Der bør afsættes et mindre beløb hvert 5. år til rensning af aftrækskanaler for at sikre en optimal ydelse af aftræk og mekaniske enheder.

#### Arbejder nu

Isolering af aftrækskanaler i tagrum.

#### Fremtidige arbejder

Rensning af aftrækskanaler både i køkken og bad.

#### Typiske skader

Typiske skader på ventilationsanlæg er snavs og kondens i kanaler.

Problemer kan antyde, at beboere blokerer eller tilstopper de fælles ventilationskanaler, eller monterer mekaniske ventiler m.v., som kan have indflydelse på ventilationen.

#### Eftersynsanvisning

Aftræksrør renses og efterses for evt. fugt.

Årligt eftersyn af ventilationsaggregater.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
08.1	Isolering af kanaler i tagrum	1	sum	65.000,-	2019
08.2	Rensning af aftrækskanaler	93	lejl.	155.000,-	Hvert 5. år

## Fotoregistrering: 08 - Ventilation

Pos:	Registrering:	Foto:
08.1	<b>Ventilation</b> Der er opsat et afkast ved det grønne areal i gården som betjener tørretumbler.	
<i>Afkast ved det grønne område i gården</i>		
08.2	<b>Ventilation i boligen</b> Naturligt aftræk fra køkken og bad sker via aftrækskanaler, der er ført over tag. Det blev ikke oplyst, hvornår aftrækskanaler sidst blev rensset	
<i>Ventilation i bad</i>		
		
<i>Emfang med kulfilter</i>		

**08.3 Aftræk i tagrum**

Ifm. udførelsen af taget er der ført nye aftrækskanaler til køkken og bad på de sidste ca. 1,5 meter.

Alle disse mangler kondens- og brandisole- ring.

Der er trukket en større aftrækskanal, som ligeledes ikke er isoleret. Det blev ikke oplyst, hvad denne bliver brugt til.

Det anbefales at få disse isoleret, så de lever op til gældende brandkrav.



*Uisoleret aftrækskanaler*



*Større uisoleret aftrækskanal*



## Bygningsdelskort 09 - El / Svagstrøm

### Generel beskrivelse

Ejendommen er udført med dørtelefon.

Der er opsat separate el-målere til hver bolig, som er placeret i boligen. Hovedkabel er ført ind i kælderen med el-måler til fællesarealer.

### Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Bang & Beenfeldt A/S har ikke foretaget teknisk undersøgelse af el- og svagstrømsinstallation.

Foreningen står for totalafregning af el-forbrug på ejendommen. Der er opsat elektroniske el-målere i ejendommen, der kan aflæses pr. fjernkontrol.

Foreningen har ikke oplyst om skader eller uregelmæssigheder ved el-installationer på ejendommen.

Der er observeret flere synlige kabler i kælderen.

Det vurderes, at der ikke har været udført noget, der ikke overholder gældende lovgivning.

### Vurdering

Ejendommens el-installationer vurderes som værende over middel stand. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres væsentlige uregelmæssigheder.

Såfremt foreningen ønsker en renovering af trapperne, bør elinstallationen også gennemgås.

### Arbejder nu

Fjernelse af gamle elinstallationer i fællesarealer.

### Fremtidige arbejder

Ingen bemærkninger.

### Typiske skader

Dårlig vedligeholdelse eller ikke-korrekt udførte el-installationer.

### Eftersynsanvisning


El-installationer i varmecentral bør ligeledes efterses årligt.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
09.1	Fjernelse af gammel el	1	sum	10.000,-	2019

## Fotoregistrering: 09 - El / Svagstrøm

Pos:	Registrering:	Foto:
09.1	<b>El i fællesarealer</b> Der blev registreret flere gamle installationer i tagrum og kælder. Det vurderes, at disse ikke er i brug og derfor bør fjernes.	 <i>Antenneanlæg i tagrum</i>
		 <i>Gammel klemmekasse i kælder</i>
09.2	<b>Dør tlf.</b> Der er opsat dørtelefon i ejendommen.  Det blev oplyst, at der år 2011 blev foretaget en mindre udskiftning af telefoner samt nye samtaleanlæg ved opgangsdørene.	 <i>Dør tlf. i bolig.</i>

## Fotoregistrering: 09 - El / Svagstrøm

Pos:	Registrering:	Foto:
09.3	<p data-bbox="263 275 858 320"><b>El i kælder</b></p> <p data-bbox="263 320 858 432">Kælderen er forsynet med el-tavle til fællesarealer, hvor der er opsat lovpligtig HPFI-relæ samt el-måler.</p> <p data-bbox="263 477 858 589">Såfremt foreningen ønsker en renovering af trapperne, bør elinstallationen også gennemgås.</p>	 <p data-bbox="863 712 1449 741"><i>El-tavler i kælder</i></p>

**Bygningsdelskort****10 - Øvrige bygningsarbejder****Generel beskrivelse**

Der forefindes garage og haveskur i gården, som benyttes af viceværten. Affaldssortering er placeret i gennemgangen.

**Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse**

Garagen er udført som en trækonstruktion, med lav rejsning på taget. Det blev oplyst, at skuret for enden af garagen er blevet malet i år 2016.

**Vurdering**

Garage og skur fremtræder lidt slidt og trænger til en afrensning og malerbehandling inden for et par år.

Der er opsat et plankeværk, som opdeler de to gårde. Det anbefales at få sammenlagt de to gårde, så pladsen kan udnyttes mere optimal. Der bør udarbejdes et arkitektprojekt, så affaldssortering, cykelparkering, legeplads mv. vil kunne optimeres og forskønnes.

**Arbejder nu**

Ingen bemærkninger.

**Fremtidige arbejder**

Maling af garager samt plankeværk. Dette bør gøres hvert 7. år.

**Typiske skader**

Der henvises til de respektive bygningsdelskort.

**Eftersynsanvisning**

Det anbefales, at der udføres en årlig eftergang af overflader både udvendigt og indvendigt.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
10.1	Maling af garager samt plankeværk	1	sum	15.000,-	2023

## Fotoregistrering: 10 - Øvrige bygningsarbejder

Pos:	Registrering:	Foto:
10.1	<b>Garager</b> Der er opført 2 sammenhængende garager i gården, som primært bliver anvendt til materiel og haveredskaber.  Affaldssortering er placeret i containere ude foran.	 <i>Affaldssortering ved garager</i>  <i>Garager til materiel</i>

**Bygningsdelskort****11 - Byggeplads****Generel beskrivelse**

Der medtages byggepladsfaciliteter samt stillads for udskiftning af vinduer og altandøre.

**Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse**

Ingen bemærkninger.

**Vurdering**

Ingen bemærkninger.

**Arbejder**

Byggepladsfaciliteter for udskiftning af vinduer og altandøre. Dette fastsættes som 6 % af håndværkeromkostninger for arbejderne.

Beløb for stillads er et estimeret beløb.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
11.1	Byggepladsfaciliteter for arbejder vedr. vinduer og døre	1	sum	315.000,-	2022
11.2	Stillads for arbejder vedr. vinduer og døre	1	sum	1.250.000,-	2022