

TILSTANDSRAPPORT

AB Fenbo

Fenrisgade 10
2200 København N

06-03-2024
Sagsnummer: 202023



Udarbejdet af:

Daniel Friis og

Martin Brygger

T: 42 37 89 33

M: cph@cph-architects.dk

CPHarchitects

www.cph-architects.dk

Om denne rapport.....	3
Konklusion.....	4
Skadesoversigt.....	5
01 Tag.....	6
02 Kælder/Fundering.....	8
03 Facader.....	12
04 Vinduer.....	15
05 Døre.....	16
06 Trapper og trapperum.....	19
07 Etageadskillelser.....	20
08 Toilet og Bad.....	21
09 Køkken.....	22
10 Varmeanlæg.....	23
11 Afløbsinstallationer.....	25
12 Kloak.....	26
13 Vandinstallation.....	27
14 Gasinstallation.....	28
15 Ventilation.....	29
16 El/svagstrøm.....	30
17 Øvrige bemærkninger.....	31
18 Byggepladsudgifter til stillads.....	31
19 Byggeplads, øvrige udgifter.....	32

Bilag:

10års-plan, drift og vedligehold

OM DENNE RAPPORT

Denne tilstandsrapport er lavet med udgangspunkt i vores besigtigelse af jeres ejendom, og beskriver med ord og billeder jeres ejendoms stand, og fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Rapporten afsluttes med en 10-årig vedligeholdelsesplan der opsummerer de anslåede udgifter, til at vedligeholde jeres ejendom.

Selve tilstandsrapporten er opdelt i hovedafsnit med evt. underafsnit.

Afsnittene er fordelt på bygningsdele for hele ejendommen. I hvert afsnit gives en karakter 1-5, der indikerer hvor kritisk vi vurderer bygningsdelens stand. 1 er god stand og 5 er kritisk stand.

De oplyste priser i rapporten er anslåede udgifter, uden moms og rådgiverhonorar.

Rapporten giver jer et bedre overblik over ejendommens nuværende stand, og de forventede udgifter til almindelig vedligeholdelse og renovering de næste 10 år.

Vi anbefaler at I opdaterer jeres vedligeholdelsesplan minimum hvert 10. år, for at være på forkant med ejendommens stand og udgifter til drift.

Giver rapporten anledning til spørgsmål er I altid velkommen til at kontakte os.

KONKLUSION

Der er gennem ejendommens levetid vedligeholdt og udskiftet, løbende på ejendommens forskellige overflader og bygningsdele. Samtidigt er der af flere omgange bygget til og bygget om.

På nuværende tidspunkt, er det særligt wc-faldstammer, lodrette og vandrette brugsvandsinstallationer i lejligheder, samt varmtvandsbeholderen der har et større vedligeholdelseefterslæb. **Det understreges derudover, at træbjælke i kælderen over døråbning bør udskiftes inden for nærmeste fremtid.** Indtil udskiftning har fundet sted anbefales det at understøtte træbjælken midlertidigt. Der bør foretages en tv-inspektion af ejendommens kloak og udføres servicetjek på pumpebrønde. Koblede vinduer i træ/træ mod gade er ca. 5-6 år gamle. Vinduerne bør overfladebehandles første gang når de er ca. 10 år gamle.

På andre områder er det ikke en nødvendighed nu og her at udskifte bygningsdelene. Eventuelle tiltag i kælderen afhænger i høj grad af, hvordan foreningen ønsker kælderen skal fremstå.

Igangsætning af vedligeholdelsesarbejderne rettidigt kan have stor betydning for ejendommens økonomi, idet der i nogen tilfælde kan opstå større skader på bygningen, hvis ikke der sættes ind. Herunder risiko for skjult tæring af vandinstallationer i lejligheder. Størstedelen af installationerne er skjult bag rørkasser og er derfor kun eftersat i begrænset omfang. Det kan overvejes at få foretaget en nærmere undersøgelse af tilstanden på vandinstallationerne i lejlighederne, hvor disse er synlige. Tæring på vandinstallationer kan føre til vandskader ved brud på rør.

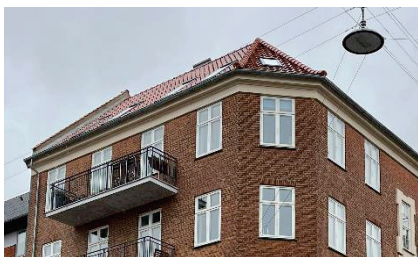
I det følgende er der i detaljer gennemgået de forskellige dele af ejendommen, og en vurdering af deres respektive aktuelle tilstand og omkostningerne ved at udbedre de givne forhold, til nye og i flere tilfælde også mere hensigtsmæssige installationer.

Sidst i rapporten er der en økonomisk oversigt, der angiver rækkefølgen af vores anbefalinger, i den rækkefølge som vi vurderer, er hensigtsmæssig over de kommende år. Vi er klar over at det sikkert ikke lader sig gøre at gøre alle anbefalingerne på én gang, og derfor har vi prøvet at fordele udgifterne så vidt muligt, med skelen til økonomi og den aktuelle bygningsdels tilstand.

SKADESOVERSIGT

Bygningsdel	Karakter (sorteret efter mest kritiske)
2.1 Træbjælke over døråbning	5
11 Afløbsinstallation	4
13 Vandinstallation	4
3.3 Sålbenke	3
12 Kloak	3
15 Ventilation	3
2 Kælder og fundering	2
2.2 Kældergulve/terrændæk	2
3 Facader	2
3.2 Sokkel og glassten	2
3.4 Altaner	2
4 Vinduer	2
5 Døre	2
5.1 Indvendige døre mod hovedtrappe	2
5.2 Indvendige døre mod bagtrappe	2
6 Trapper og trapperum	2
6.1 Bagtrappe og rum	2
7 Etageskillelse	2
10 Varmeanlæg	2
13.1 Isolering af vandinstallationer	2
16.1 Dørtelefonlæg	1
1.1 Tagvinduer	1
1.2 Tagrender og nedløbsrør	1
10.1 Varmerør og radiatorer	1
1 Tag	1

01 TAG



Beskrivelse:

Tagkonstruktionen er udført som et traditionelt sadeltag med røde falsteglsten. Spidsloftet har tidligere været anvendt til pulterrum og tørreloft, men i forbindelse med at tagkonstruktionen blev udskiftet i 2018 er spidsloftet inddraget til beboelse.

Tagkonstruktionen er således udført som et såkaldt paralleltag med loft til kip (uden spidsloft).

I forbindelse med udskiftning af taget blev eksisterende spær oprettet, samt etableret fast undertag med brædder og pap. Dette anses for at være en god løsning med lang levetid i forhold til en løsning med f.eks. undertag af banevarer.

Tilstand:

Tagkonstruktionen er udskiftet i 2018 og fremstår i god stand. Tegltage har en forventet holdbarhed på mere end 60 år.

Tiltag:

Ingen anbefalede vedligeholdelsestiltag.



Udført: 2018	Levetid uden udbedring: -	Levetid efter udbedring: -	Frekvens renovering/udskiftning: -
Karakter: 1	Pris på renovering -	Pris på udskiftning -	Pris på stillads / lift -

01.1 TAGVINDUER



Beskrivelse:

Mod tagboligen på 5. sal er der etableret ovenlys mod henholdsvis gade og gård. Ovenlys er af fabrikat Velux og er monteret i forbindelse med tagudskiftningen i 2018.

Tilstand:

Ovenlys fremstår i pæn stand. Det blev ved besigtigelsen oplyst, at der ikke er problemer med ovenlysvinduer. Beboeren nævnte dog, at et enkelt ovenlys i stue rasler/klaprer i rammen når det blæser. Ovenlys har en forventet levetid på 30 år.

Tiltag:

Ingen anbefalede tiltag.
Hvis det nævnte forhold vedr. ovenlysramme som rasler ved blæsevejr, er til stor gene for beboeren kan det overvejes at få en snedker til at undersøge og foretage justering/udbedring.

Udført: 2018	Levetid uden udbedring: -	Levetid efter udbedring: -	Frekvens renovering/udskiftning: -
Karakter: 1	Pris på renovering -	Pris på udskiftning -	Pris på stillads / lift -

01.2 TAGRENDER OG NEDLØB



Beskrivelse:

Tagrender og nedløb er udført i zink og er udskiftet i 2018 i forbindelse med tagudskiftningen.

Tilstand:

Tagrender og nedløb fremstår i god stand.

Det er oplyst, at der opsamles en del vand i tagrenden mod gården. Formentlig pga. af bagfald på tagrenden.

Der findes inden krav og regler om, at der ikke må stå vand i tagrender. Normalt udføres tagrender med fald på 2‰, men kan også udføres uden fald.

Hvis bagfaldet udgør et reelt problem, som f.eks. at vand løber over tagrenden bør forholdet udbedres.

Tiltag:

Tagrende mod gård holdes under observation i forbindelse med nedbør. Hvis vand løber ud over tagrende, bør forholdet udbedres. Der er afsat beløb til håndværker (blikkenslager/tømrer og lift).

Udført: 2018	Levetid uden udbedring: -	Levetid efter udbedring: -	Frekvens renovering/udskiftning: -
Karakter: 1	Pris på renovering 7.500	Pris på udskiftning -	Pris på stillads / lift 7.500

02 KÆLDER/FUNDERING



Beskrivelse:

I kælderen er der adgang til vaskeri, pulterum og varmecentral. Der er opsat radiator i kælderen, som tilsyneladende ikke er i drift. Loftshøjden i kælderen er ca. 190-195cm.

Der er adgang til kælderen via bagtrappe og fra gården.

Kældervægge fremstår med pudsede overflader og hvidmalet. Dog ses de nederste 50cm af kældervægge nogle steder at være pudset op og fremstår u-malet.

Det er ved besigtigelsen oplyst, at beboerne i foreningen oplever en mere fugtig kælder efter lyskasser og kældervinduer blev nedlagt og erstattet med glassten i 2019. Der er monteret udluftningsriste i kælderydervægge mod det fri i forbindelse med, at lyskasser blev nedlagt.

Det fremgår af energimærkningsrapporten, at der kan opnås energibesparelser ved at efterisolere etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen. Dette tiltag bør dog ikke iværksættes uden, at løsning for forbedring af ventilationen i kælderen også indtænkes, idet efterisolering må forventes at få en negativ indflydelse på fugtniveauet (mindre varmetilskud fra stuelejligheder).

Tilstand:

Kælderen fremstår generelt i rimelig pæn stand.

Se dog næste afsnit 02.1 vedr. træbjælke over døråbning.

Kældervægge som er pudset op de nederste 50cm fremstår ligeledes intakte uden tegn på afskalninger. Kældervægge er formentlig pudset op som følge af opstigende grundfugt og tidligere pudsafskalninger.

Der er ved besigtigelsen målt en relativ luftfugtighed på ca. 62% og en temperatur på 17,1°C. Den relative luftfugtighed er en anelse højere end hvad der normalt kan forventes i en kælder under vinterforhold. Det må forventes, at den relative luftfugtighed vil være højest om sommeren. Det kan derfor overvejes at få foretaget en vurdering af kælderen og fugtniveauet i sommerperioden.

Tiltag:

Eventuelle tiltag i kælderen afhænger i høj grad af hvilken stand foreningen ønsker kælderen skal fremstå.

Det er oplyst, at foreningen overvejer at få udgravet kælderen med henblik på at øge loftshøjden. Dette tiltag kræver en række forundersøgelser, blandt andet ift. fundamentsdybde. Tiltaget er ikke prissat i denne vedligeholdelsesplan.

Af mulige tiltag for forbedring af forholdene i kælderen kan nævnes udvendig efterisolering af kælderydervægge, lodret og vandret fugtsikring, etablering af omfangsdræn, samt forbedring af ventilationen/luftskiftet. Disse tiltag vil medføre en mere tør kælder. Tiltagene er dog omkostningstunge. Ovenstående tiltag kan planlægges udført samtidig med en udgravning af kælderen, hvis foreningen ønsker at forbedre den nuværende loftshøjde.

Som en foreløbig løsning kan fugtniveauet i kælderen om vinteren forbedres ved at sætte varme på radiatoren. Det kan derudover undersøges om forbedring af ventilationen kan etableres ved den i forvejen etablerede ventilation fra vaskeriet (tørretumbler) til baggården, herunder om der kan tilsluttes en let udsugning fra denne føringsvej.

Udført: Levetid uden udbedring:

-

-

Karakter: Pris på renovering

2

-

Levetid efter udbedring:

-

Pris på udskiftning

-

Frekvens renovering/udskiftning:

-

Pris på stillads / lift

-

02.1 TRÆBJÆLKE OVER DØRÅBNING



Beskrivelse:

Der er udlagt 2 træbjælker over døråbning i kælderen.

Det blev i forbindelse med besigtigelsen oplyst, at den ene af træbjælkerne over døråbningen fremstod nedbøjet. Døråbningen er ca. 1 meter bred.

Tilstand:

Træbjælken over døråbning er undersøgt i forbindelse med besigtigelsen. Bjælken fremstår nedbrudt og med tegn fra tidligere angreb af borebiller. Tilstanden er undersøgt med en skruetrækker. Skruetrækkeren kunne stikkes ca. 32mm ind i bjælken. Bjælken fremstår nedbøjet med tæt kontakt til underliggende rørinstallationer (varmeinstallation).



På baggrund af tegningsmaterialet fra filarkivet er der tilsyneladende ikke udført døråbninger på de overliggende etager. Dette betyder at bjælken har en ikke uvæsentlig belastning fra overliggende murværk.

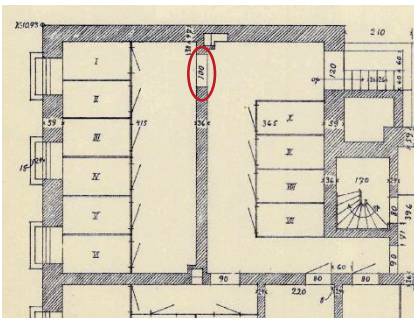
Tiltag:

Træbjælke over døråbning anbefales udskiftet. Metode for udskiftning og midlertidig afstivning skal anvises og beregnes af en ingeniør. Ved udskiftning må det forventes, at begge træbjælker skal udskiftes til stålbjælker som brandsikres.

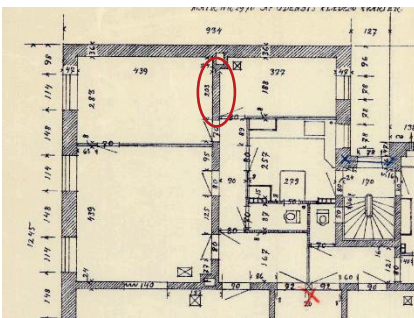
Det må forventes, at højden på døråbningen kan blive reduceret ved udskiftning af bjælken, som følge af ny dimensionering.

Det vil som midlertidig foranstaltning være fornuftigt at opsætte en rørstøtter/soldat som midlertidig understøtning af bjælken.

Der er afsat beløb til udskiftning af bjælken inkl. forventelige følgearbejder på underliggende rørinstallationer. Beløb er ekskl. rådgiverhonorar, myndighedsansøgning m.v.



Figur 1 – Kælderplan. Bjælke i dårlig stand ved døråbning (rød markering)



Figur 2 – Stueplan og 2. sals plan viser ingen dørhul på overliggende etager.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	0 år	80	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
5	-	65.000	-

02.2 KÆLDERGULVE/TERRÆNDÆK



Beskrivelse:

Kældergulve er udført i beton. Det vurderes, at betongulve er støbt direkte på jord uden kapillarbrydende lag. Denne vurdering er baseret på ejendommens alder.

Tilstand:

Kældergulve fremstår generelt i pæn stand.

Det er oplyst, at der i perioder står vand i kælderen lige inden for døren til gården, samt på gulv ved bagtrappe.

Tiltag:

Det har inden for rammerne af denne vedligeholdelsesplan ikke været muligt at afgøre med sikkerhed, hvad årsagen til vandindtrængen ved døren, samt på kældergulvet ved bagtrappen skyldes.

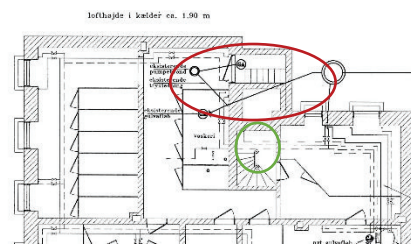
Fugtmålinger foretaget på betongulve indikerer at betongulve er opfugtede.

Der har været meget nedbør i 2023 og grundvandet står højt på denne tid af året. Det kan derfor ikke udelukkes, at årsagen til at der i perioder står vand på gulvet ved bagtrappen skyldes opstigende grundfugt og vand som siver op igennem betongulvet.

En årsag kan også være utætte kloakledninger.

Forholdet bør undersøges nærmere. Først og fremmest bør der foretages en TV-inspektion af ejendommens kloakker. Se også afsnit 12.

Hvis TV-inspektionen viser, at kloakrør er intakte, bør forholdet undersøges nærmere i de perioder, hvor der registreres vand på gulve.



Figur 3 – Bagtrappe (grøn cirkel), hvor der i perioder registreres vand på gulv i kælder. Rød markering viser placering af kloakinstallation.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
2	-	-	-

02.3 DEPOTER/PULTERRUM



Beskrivelse:

Der er opsat pulterrum i kælderen til henholdsvis vaskeri og depotrum. Pulterrum er udført i træ.

Tilstand:

Pulterrum til vaskeri fremstår i pæn stand

Tiltag:

Ingen anbefalede tiltag.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
-	-	-	-

02.4 KÆLDERLOFTER



Beskrivelse:

Kælderlofter består primært af de oprindelige bræddeloftet med puds. Enkelte områder er beklædt med gips, som f.eks. ved vaskerummet.

Tilstand:

Kælderlofter fremstår i rimelig pæn stand. Ved rørgennemføringer for brugsvand og afløb mangler der brandlukninger.

Tiltag:

Ingen anbefalede tiltag.

Brandlukninger omkring rørgennemføringer er nærmere beskrevet i afsnit 11 og 13.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
-	-	-	-

03 FACADER



Beskrivelse:

Facader mod gård fremstår i gule mursten og mod gade i røde mursten.

Mod gade er der omkring trappeopgangsvinduer udført indfatninger i puds. Gesimsbånd m.v. er ligeledes udført i puds.

Mod gårdfacade er der lokalt ud fra køkkener foretaget lukninger med nyere mursten. Formentlig i forbindelse med lukninger af tidligere gennembrydninger i facaden for viktualierum.

Tilstand:

Facader mod gård og gade, samt puds og fuger fremstår i pæn stand.

Der er registreret graffiti på hjørnet mod gade.

Tiltag:

Ingen anbefalede tiltag vedr. facaderne. Dog bør graffiti afrenses.

Afhængig af omfanget af problemer med graffiti, kan foreningen overveje at tegne et abonnement hos et privat graffiti afrensningsfirma.

Der er i vedligeholdelsesplanen afsat beløb til afrensning af graffiti.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
2	5.000	-	-

03.1 GAVLE



Beskrivelse:

Ejendommens 2 gavle er placeret op mod tilstødende ejendomme, bortset fra de øverste gavltrekanter (øverste del ved tag) og en del af gavlen mod Hamletsgade.

Gavle og gavltrekanter er isoleret udvendigt og afsluttet med puds.

Tilstand:

Gavle fremstår i pæn stand.

Tiltag:

Ingen anbefalede tiltag.



Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
-	-	-	-

03.2 SOKKEL OG GLASSTEN



Beskrivelse:

Sokkel mod gade og gård fremstår pudset og malet.

Kældervinduer og lyskasser er nedlagt i 2019 og erstattet med glassten.

Tilstand:

Soklen fremstår generelt i rigtig pæn stand. Lokalt ved hovedopgangsdøren fremstår soklen dog uden overfladebehandling, men med intakt puds. Soklen ved hoveddøren er formentlig mere udsat i dette område, som følge af glatførebekæmpelse.

Glassten på hjørnet mod Hamletsgade er slået itu.



Tiltag:

Udskiftning af glassten mod Hamletsgade.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
2	-	5.000	-

03.3 SÅLBÆNKE

**Beskrivelse:**

Sålbænke er udført som skifersålbænke, som er indmuret i sidefælde.

En del af ejendommens sålbænke er udskiftet tilbage i 2018. Det er oplyst, at ca. 50-75% af sålbænke er udskiftet.

Tilstand:

Nyere sålbænke fra 2018 fremstår i pæn stand. Det bemærkes, at der ikke er udført vanddrille i oversiden og drypnot på undersiden. Dette er byggeteknisk en fornuftig løsning.

Ældre sålbænke fremstår delamineret og med revner i overfladen. Det er ikke oplyst, hvornår disse sålbænke er fra.

Tiltag:

Ingen anbefalede tiltag på nyere sålbænke fra 2018.

Ældre sålbænke bør udskiftes næste gang der alligevel skal opsættes lifte/platforme eller stilladser. F.eks. når vinduer skal overfladebehandles.

Der er afsat beløb til udskiftning af sålbænke i vedligeholdelsesplanen ud fra en betragtning om, at ca. 50% af sålbænke mangler at blive udskiftet.

Stillads/lift er prissat under vinduer.



Udført: -
Levetid uden udbedring: 4-8år

Karakter: 3
Pris på renovering: -

Levetid efter udbedring: 80år

Pris på udskiftning: 50.000

Frekvens renovering/udskiftning: -

Pris på stillads / lift
(se under vinduer)

03.4 ALTANER

**Beskrivelse:**

Mod gadeside er der etableret 7 altaner i 2019. Altaner er udført med betonbundplade, rækværk og i sortmalet stål.

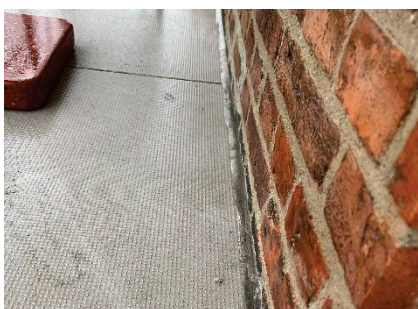
Tilstand:

Altaner fremstår generelt i pæn stand. Der er etableret elastisk fuge mellem ydervæg og altan. Den elastiske fuge bør udskiftes hvert 7-10år.

Tiltag:

Ingen anbefalede tiltag på altanerne som helhed inden for de næste 10 år.

Der afsættes dog beløb til udskiftning af de elastiske fuger mellem ydervæg og altan. Beløb er afsat i perioden for forventet vedligeholdelse af vinduerne, men kan fremskyndes hvis der opleves problemer med utætte fuger.



Udført: 2019
Levetid uden udbedring: 2-5år

Karakter: 2
Pris på renovering: -

Levetid efter udbedring: 7-10år.

Pris på udskiftning: 10.000

Frekvens renovering/udskiftning: Hv. 7-10år.

Pris på stillads / lift: -

04 VINDUER



Beskrivelse:

Vinduer mod gade er primært udført som udadgående 2-fags dannebrogsvinduer i træ/træ. Vinduer i hovedtrappeopgang er udført som 1-fags vinduer med sprosser.

Vinduer mod gade er opbygget som koblede elementer med kitfalse og er af fabrikat Frovin. Fuger omkring vinduer er udført med elastisk fuge i bunden mod sålbænke og mørtelfuger i sider og top.

Mod gård fremstår vinduer som 1- og 2-fags vinduer. Vinduer mod gård er udført i træ/alu fra Ideal Combi. Fuger omkring vinduer mod gård er udført med elastisk fuge.

Alle vinduer og altandøre er udskiftet i 2018.

Tilstand:

Altandøre og vinduer mod gade og gård fremstår generelt i pæn stand.

Mod gade er kit enkelte steder krakeleret og revnet. Forholdet er især gældende i bunden af vinduesrammerne. Forholdet vurderes ikke at være generelt for alle vinduer.



Vi har i forbindelse med udarbejdelsen af denne vedligeholdelsesplan forsøgt at indhente en udtalelse fra Frovin. De er dog ikke vendt tilbage på vores henvendelse.

Tiltag:

Altandøre og vinduer mod gade er orienteret mod syd og øst. Vinduerne bør malerbehandles første gang efter ca. 8-10år. Herefter anbefales altandøre og vinduer vedligeholdt med et interval på ca. 5-8 år for at sikre altandøre og vinduer lang levetid. I forbindelse med malerbehandling eftergås løs og krakeleret kit. Der er afsat beløb til overfladebehandling i vedligeholdelsesplanen.

På Frovins hjemmeside fremgår det, at de yder 10 års garanti på kit. Det bør eventuelt undersøges om forholdet vedr. revnet og krakeleret kit kan være dækket under garantien.

Vinduer mod gård er udført i alu og der er derfor ingen anbefalede vedligeholdelsestiltag til disse.

Det vurderes at være billigst at vedligeholde vinduer fra lift i forhold til stillads.



Udført: [årstal]
-

Levetid uden udbedring:
-

Levetid efter udbedring:
Mere end 25år.

Frekvens renovering/udskiftning:
Hv. 5-8år

Karakter: 2
Pris på renovering
130.000

Pris på udskiftning
-

Pris på stillads / lift
48.000 (liftonge)

05 DØRE



Beskrivelse:

Hoveddøren til hovedopgangstrappen er besigtiget. Hoveddøren vurderes at være udført i egetræ.

Tilstand:

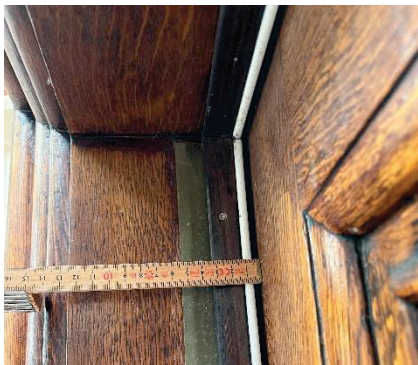
Hoveddøren fremstår i rimelig pæn stand. Der er monteret trælister med q-lon tætningsliste på døren. Disse slutter ikke helt tæt.

Tiltag:

Det kan overvejes, at få snedker til af eftergå hoveddøren, justere slutblik og tætningslister.

Der er afsat beløb til snedkergennemgang og overfladebehandling.

Overfladebehandling bør gentages hvert 5-8 år eller efter behov.



Udført:

-

Levetid uden udbedring:

-

Levetid efter udbedring:

Mindst 10 år

Frekvens renovering/udskiftning:

Hv. 5-8 år.

Karakter:

2

Pris på renovering

10.000

Pris på udskiftning

-

Pris på stillads / lift

-

05.1 INDVENDIG DØRE MOD HOVEDTRAPPE



Beskrivelse:

Døre fra lejligheder til hovedtrappe er originale fyldningsdøre, bortset fra lejlighed på 5. sal som er fra 2018 (anden type fyldningsdør).

Tilstand:

Døre vurderes i middelgod stand. Beboere med ældre døre, oplyser om problemer med dårlig tæthed mod støj fra hovedtrappe.

Tiltag:

En udskiftning af dørene vil give et stort løft til lejlighederne, idet støjgener fjernes. Derudover opnås der en bedre sikring i forhold til brand.



Udskiftning af dørene er dog ikke en nødvendighed, og punktet fremgår derfor ikke af vedligeholdelsesplanen, men er prissat herunder.

Hvis foreningens beboere er meget generet at støj kan det overvejes at få monteret nye tætningslister omkring indvendige døre mod hovedtrappen.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
2	-	17.000kr. (fyldningsdør pr. stk.)	-

05.2 INDVENDIG DØRE MOD BAGTRAPPE



Beskrivelse:

Døre fra lejligheder til bagtrappe er primært originale fyldningsdøre, bortset fra lejlighed på 5. sal som er fra 2018 (anden type fyldningsdør).

Tilstand:

Døre vurderes i middelgod stand. Beboere med ældre døre, oplyser om problemer med dårlig tæthed mod lugt og støj fra bagtrappe.

Tiltag:

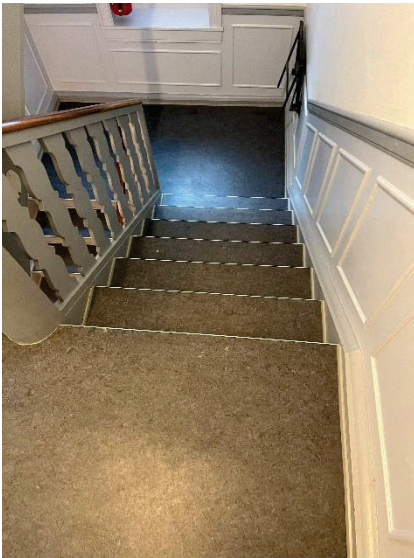
En udskiftning af dørene vil give et stort løft til lejlighederne, idet lugt og støjgener fjernes. Derudover opnås der en bedre sikring i forhold til brand.

Udskiftning af dørene er dog ikke en nødvendighed, og punktet fremgår derfor ikke af vedligeholdelsesplanen, men er prissat herunder.



Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
2	-	13.000kr. (glat dør pr. stk.) 17.000kr. (fyldningsdør pr. stk.)	-

06 TRAPPER OG TRAPPERUM

**Beskrivelse:**

Der er 1 hovedtrappe i ejendommen. Værn og håndlister er udført i træ. Værn og baluster fremstår malede og håndliste i lakeret træ. Det er oplyst, at trappeopgange er istandsat i 2015 med ny linoleumsbelægning på trapper.

Tilstand:

Hovedtrappen fremstår vedligeholdt og i pæn stand.

Tiltag:

Ingen anbefalede tiltag.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
2	-	-	-

06.1 BAGTRAPPE OG RUM

**Beskrivelse:**

Der er 1 bagtrappe i ejendommen. Værn, baluster og håndlister fremstår i malede træ. Det er oplyst, at trappeopgange er istandsat i 2015 med ny linoleumsbelægning på trapper.

Tilstand:

Bagtrappen fremstår vedligeholdt og i pæn stand. Mod tagetagen er der registreret enkelte revner i overgangen mellem vægge og lofter.

Tiltag:

Ingen anbefalede tiltag.

Revner mellem vægge og lofter vurderes at være af kosmetisk betydning. Det er vanskeligt at tilgå området pga. forholdende på bagtrappen.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
2	-	-	-

07 ETAGEADSKILLELSER



Beskrivelse:

Etageadskillelse mod kælder er ifølge ejendommens energimærkningsrapport ikke isoleret.

Det fremgår således af energimærkningsrapporten, at der kan opnås energibesparelser ved at efterisolere etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen.

Som nævnt under afsnit 02 i denne rapport bør tiltaget ikke iværksættes uden, at løsning for forbedring af ventilationen i kælderen også indtænkes, idet efterisolering må forventes at få en negativ indflydelse på fugtniveaue i kælderen (mindre varmetilskud fra stuelejligheder).

Det bemærkes, at vi ikke er orienteret om hvorvidt beboerne i stueetagen er generet af kolde gulve.

Tilstand:

Etageadskillelsen er besigtiget i begrænset omfang uden bemærkninger.

Tiltag:

Efterisolering kan f.eks. foretages ved indblæsning af granulat over og under indskudsbrædderne i etageadskillelsen. Dette kan afklares ved en destruktiv undersøgelse.

Tiltaget er ikke prissat i vedligeholdelsesplanen, idet det ikke bør gennemføres uden forbedring af ventilationen i kælderen.

Udført: **Levetid uden udbedring:**

-

-

Levetid efter udbedring:

-

Frekvens reovering/udskiftning:

-

Karakter: **Pris på reovering**

2

-

Pris på udskiftning

-

Pris på stillads / lift

-

08 TOILET OG BAD



Generel beskrivelse:

I forbindelse med besigtigelsen er badeværelse på 5. sal og på 1. sal besigtiget.

Badeværelse på 5. sal fremstår i pæn stand. Badeværelset er fra 2018/2019, hvor 5. salen blev inddraget til beboelse. Rørinstallationer er ført op i skunken til fordelerrør. Fra fordelerrør i skunk er brugsvandsinstallation ført til badeværelse. Formentlig i etageadskillelsen.

Der er mekanisk udsugning i form af ventilator i brusenichen.

Badeværelse på 1. sal fremstår i middel stand med fliser på vægge og gulve. Der foreligger tegninger på filarkivet fra 1991, hvor badeværelset tilsyneladende er blevet udvidet.

Rørgennemføring for brugsvand er placeret i brusezone og meget tæt på gulvafløb. Dette er uhensigtsmæssigt og en afvigelse fra gældende Alment Teknisk Fælleseje (f.eks. SBI-anvisning 252 – Vådtrum).

Der er monteret ventilator i badeværelse, som er tilsluttet de gamle aftrækskanaler.

Installationer:

Beskrivelse:

Afhængig af foreningens vedtægter har beboerne normalt ansvaret for vedligeholdelsen af de vandrette installationer i lejlighederne. Installationerne på badeværelserne er udført forskelligt i de besigtigede lejligheder. Basisinstallationerne (faldstammer og stigstreng) vurderes generelt at være uændrede, men koblingsledninger og tilslutninger forventes, at være udskiftet i forbindelse med renovering af badeværelserne.

Anbefalinger:

Basisinstallationernes tilstand er varierende. I lejligheden på 1. sal er der registreret delvis udskiftning af vandret afløbsledning fra gulvafløb på 2. sal.

Toiletrum og badeværelse kræver løbende vedligeholdelse. Man bør have fokus på om fuger er tætte, om fliser er hule/løse, om installationer så som wc'er, håndvaske, brusere, gulvafløb og lignende fungerer, og der ikke er tæringer på rør.

Tiltag:

Der foreligger ikke en beslutning om hvilke materialer der skal anvendes, når der foretages deludskiftninger ifm. renovering og istandsættelse af badeværelser. Der bør udformes standardbeskrivelser for udskiftning af rørinstallationerne, så materialekrav og udførelse bliver ensartet i ejendommen og i øvrigt opfylder retningslinjerne i SBI-anvisning 252 om vådrum.

Udført: Levetid uden udbedring:

-

-

Karakter: Pris på renovering

-

-

Levetid efter udbedring:

-

Pris på udskiftning

-

Frekvens renovering/udskiftning:

-

Pris på stillads / lift

-

09 KØKKEN



Beskrivelse:

Installationerne til køkkener vedligeholdes normalt af beboerne.

Brugsvandsinstallationen i køkkenerne består generelt af de eksisterende basisinstallationer for vand. Koblingsledninger er tilsyneladende udført i forskellige materialer som galvaniseret stål og rustfrit stål. Det er oplyst, at afløbsinstallationen i køkken, herunder faldstammer og tilslutninger frem til afløb fra køkkenvask er udskiftet tidligere.

Tilstand:

Basisinstallationerne og koblingsledningerne er besigtiget i det omfang det har været muligt. Det er som udgangspunkt uhensigtsmæssigt at blande forskellige typer materiale til brugsvandsinstallationer, idet det kan medføre tæring af rør.

Tiltag:

Der foreligger ikke en beslutning om hvilke materialer der skal anvendes, når der foretages deludskiftninger ifm. renovering af køkkener. Der bør udformes standardbeskrivelser for udskiftning af rørinstallationerne, så materialekrav og udførelse bliver ensartet i ejendommen. Der bør ligeledes laves en aftale om at generelle lovkrav overholdes, så som etablering af drypbakker og lækagesikring

Udført:

-

Levetid uden udbedring:

-

Levetid efter udbedring:

-

Frekvens renovering/udskiftning:

-

Karakter:

-

Pris på renovering

-

Pris på udskiftning

-

Pris på stillads / lift

-

10 VARMEANLÆG



Beskrivelse:

Varmecentralen er placeret i kælderen. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme med isoleret rørvarmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.

Varmecentralen forsyner samtlige lejligheder med varmt brugsvand og varme. Rørføring er udført synligt via kælderlofter, frem til badeværelser/køkkener.

I varmecentralen er varmtvandsbeholder til varmt brugsvand placeret. Temperaturen er øverst i beholderen registreret til ca. 58°, hvilket er på den sikre side ift. risikoen for Legionella bakterie. Det varme vand er udført med cirkulation og cirkulationspumpen er af fabrikat Grundfos.

Der er ikke oplyst om driftsproblemer med varmeanlægget.

Baseret på oplysninger fra filarkivet er centralvarmeanlægget med fjernvarmetilslutning etableret i 1997.

Tilstand:

Varmtvandsbeholderen er af ældre dato. Der er umiddelbart ingen datomærkning på beholderen og det er derfor uvist hvornår varmtvandsbeholderen er fra. Varme anlæg fremstår generelt i pæn stand.

Tiltag:

Der afsættes beløb til udskiftning af varmtvandsbeholderen. Arbejdet bør udføres når der alligevel skal udskiftes vandinstallationer i lejligheder og wc-faldstammer.

Varmtvandsbeholder skal normalt renses 1 gang om året og udslamning bør foretages hver 2-4 uge. Tiltaget er ikke prissat, idet det normalt henhører under alm. drift (evt. serviceaftale).



Udført: Levetid uden udbedring:

-

-

Karakter: Pris på renovering

2

-

Levetid efter udbedring:

-

Pris på udskiftning

120.000 (varmtvandsbeholder)

Frekvens renovering/udskiftning:

-

Pris på stillads / lift

-

10.1 VARMERØR OG RADIATORER



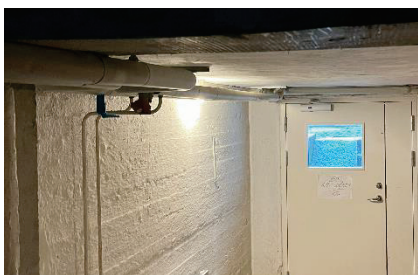
Beskrivelse:

Opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Radiatorer er typisk placeret under vinduer. Der er målere på radiatorer. Anlægget er udført som et 2-strengsanlæg.

Hovedfordelingsledninger i kælder er isoleret. Varmerør og radiatorer er fra 1997.

Tilstand:

Den samlede varmeinstallation fremstår i fornuftig stand. Varmeinstallationen har en estimeret levetid på ca. 50-80 år. Dog har ventiler og automatik en kortere levetid på ca. 30 år.



Tiltag:

Ventiler skal motioneres og snavssamler tømmes 1 gang årligt. Der afsættes beløb til årlig eftergang.

Udført: 1997	Levetid uden udbedring: -	Levetid efter udbedring: -	Frekvens reovering/udskiftning: -
Karakter: 1	Pris på reovering 3.000kr (årligt eftersyn)	Pris på udskiftning -	Pris på stillads / lift -

11 AFLØBSINSTALLATIONER



Beskrivelse:

Faldstammer er placeret i henholdsvis køkkener og badeværelser. Faldstammer er primært besigtiget fra kælderen, idet adgang til faldstammer i lejligheder har været begrænset pga. rørkasser.

Køkkenfaldstammer

Det er oplyst, at alle faldstammer og vandrette afløbsledninger til køkken tidligere er udskiftet. På baggrund af besigtigelse i kælderen er køkkenfaldstammer formentlig udført i galvaniseret stål.

Wc-faldstammer

Det er oplyst, at faldstammer i wc/bad er delvist udskiftet. Udskiftning foretages typisk i forbindelse med renovering / istandsættelse af badeværelser. Fra kælderen er der registreret ældre faldstammer i støbejern. Fra stueetage er der ført afløb i plast gennem etageadskillelsen, som er tilsluttet til støbejernsfaldstamme i kælderen.

Der er ikke udført rottespærre på faldstamme i kælderen.

Afløb i plast - brandlukninger

Fra kælderen er der registreret enkelte afløbsinstallationer fra stueetage som er udført i plast. Rørgennemføringer i etageadskillelsen er tilsyneladende ikke brandlukket.

Tilstand:

Køkkenfaldstammer

Baseret på besigtigelsen i kælderen fremstår køkkenfaldstammer i pæn stand.

Wc-faldstammer

På baggrund af besigtigelsen i kælderen fremstår faldstammer fra wc/bad i nogenlunde stand. Der er ikke registreret rustudfældninger på faldstammer. I badeværelse på 1. sal er afløbsinstallation fra overboen delvist udskiftet. Dette indikerer, at faldstammer kan være modne til udskiftning.

Tiltag:

Det anbefales at planlægge udskiftning af wc-faldstammer inden for en årrække. Arbejdet bør udføres samtidig med udskiftning af vandinstallationer.

Der er afsat beløb til udskiftning af 2 stk. wc-faldstammer til nye faldstammer i støbejern. Beløb er ekskl. følgearbejder, idet disse er prissat under pkt. 13, vandinstallationer.

Gennemføringer i etageadskillelse bør brandlukkes mellem stueetage og kælder.



Udført:	Levetid uden udbedring:
-	Mindre end 10 år (skøn)
Karakter:	Pris på renovering
4	-

Levetid efter udbedring:
80 år
Pris på udskiftning
190.000

Frekvens renovering/udskiftning:
-
Pris på stillads / lift
-

12 KLOAK



Beskrivelse:

Det har som udgangspunkt ikke været muligt at besigtige ejendommens kloakledninger, men brønde er stikprøvevis besigtiget i det omfang det har været muligt.

Der er jf. tegningsmaterialet 2 pumpebrønde i kælderen. 1 i varmecentralen og 1 i gangareal ved udgang til gården.

Der er registreret gulv afløb i kælderen i vaskeriet, varmecentralen og i bunden af trappeskakten ved udgang til gården. Gulv afløb fra trappeskakten og varmecentralen er tilsluttet pumpebrønde.

Det er oplyst at foreningen ikke har en serviceaftale på kloakkerne.

Tilstand:

Pumpebrønd i kælderen ved udgang til gården er besigtiget. Der stod vand højt i pumpebrønden. Svømmeren (føleren som aktiverer pumpen) blev ved besigtigelsen aktiveret og vand blev dermed pumpet væk.

Tiltag:

Foreningen bør undersøge hvornår der sidst er udført tv-inspektion af kloakken. TV-inspektioner bør opdateres hvert 7-15 år afhængig af tilstanden.

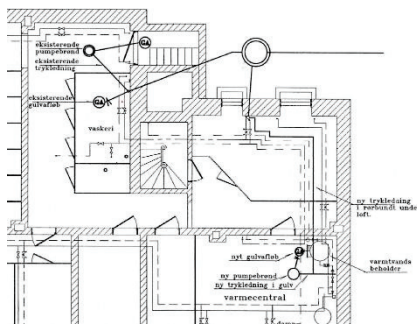
Foreningen bør indgå en serviceaftale med aut. kloakmester, så det sikres at pumpebrønde fungerer som de skal. Normalt anbefales pumpebrønde eftersat en gang om året.

Det er muligt, at den såkaldte "svømmer" skal justeres i brønden, så den aktiveres tidligere.

Det er ved besigtigelsen oplyst, at der i perioder støver vand op ved gulv afløb i vaskeriet. Det bør derfor afklares om gulv afløb fra vaskeriet er tilsluttet pumpebrønd.

Hvis gulv afløb fra vaskeriet ikke er tilsluttet pumpebrønd, kan der installeres et gulv afløb med højvandslukke i vaskeriet, for at forhindre tilbageløb.

Der er afsat beløb til TV-inspektion i vedligeholdelsesplanen.



Udført:	Levetid uden udbedring:
-	-
Karakter:	Pris på renovering
3	10.000 (tv-inspektion)

Levetid efter udbedring:
-
Pris på udskiftning
-

Frekvens renovering/udskiftning:
-
Pris på stillads / lift
-

13 VANDINSTALLATION



Beskrivelse:

Ejendommen forsynes med brugsvand via vandstik i kælderen. Varmt brugsvand opvarmes i varmtvandsbeholderen. Der er installeret trykforøgeranlæg, som er placeret i varmecentralen. I lejligheder er vandrør primært skjulte i rørkasser. Det har i lejligheder kun få steder været muligt at besigtige vandrør, som f.eks. på badeværelse på 1. sal.

I kælderen er brugsvandsinstallationen udført i rustfrie stålør. Lodrette installationer fra kælderen og op til lejlighederne er udført i varmforzinket jernrør. Forskellige materialesammensætninger medfører en risiko for tæring. Der er derfor en risiko for korrosion af de varmforzinkede stålør, idet de er tilsluttet rustfrie stålør i kælderen.



På 5. sal er der registreret målere for varmt og koldt brugsvand i skunk.

Det udestår om der generelt er individuelle målere på både varmt og koldt brugsvand i de enkelte lejligheder. Energi-direktivet foreskriver til orientering, at der skal installeres individuelle målere i lejligheder, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Tilstand:

Der er ikke registreret tegn på korrosion på de vandrør som har været synlige i forbindelse med besigtigelsen. Det skal dog understreges, at store dele af installationen er skjult i rørkasser. Dette giver øget risiko, for at utætheder ikke opdages i tide. Varmforzinket stålør som er blandet med rustfrie stålør, medfører en risiko for korrosion, hvilket kan forringe levetiden væsentligt.

Det bemærkes i øvrigt, at der ikke er udført brandlukninger omkring gennemføringer i etageadskillelse mellem kælder og stueetagen.

Tiltag:

Det er oplyst at brugsvandsinstallation, herunder lodrette fordelingsledninger og koblingsledninger i lejligheder ikke tidligere er blevet udskiftet. Med udgangspunkt i installationernes alder, samt den blandede materialesammensætning må vandinstallationen forventes at have en begrænset restlevetid med stigende vedligeholdelsesomkostninger. Man bør derfor overveje en udskiftning af brugsvandsinstallationer, som er udført af varmforzinket jernrør.

Der er i vedligeholdelsesplanen afsat beløb til udskiftning af lodrette og vandrette vandinstallationer i lejligheder frem til tapsteder inkl. følgearbejder i form af tømmer-, murer- og malerarbejde. Inkl. montering af individuelle vandmålere for varmt og koldt brugsvand. Arbejdet er sat til udførelse i 2030, men det understreges at arbejdet eventuelt bør prioriteres tidligere, idet der kan være en risiko for at skjulte rør fremstår i dårlig stand.

Arbejdet bør planlægges samtidig med udskiftning af wc-faldstammer.

Installationsgennemføringer i etageadskillelse bør brandlukkes.

Udført: -
Levetid uden udbedring: Mindre end 10år
Karakter: 4
Pris på renovering: -

Levetid efter udbedring: 80 år (rustfrit stål)
Pris på udskiftning: 600.000

Frekvens renovering/udskiftning: -
Pris på stillads / lift: -

13.1 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER



Beskrivelse:

Vandinstallationer i kælderen er isoleret.

Tilstand:

Der ses flere steder manglende isolering på vandinstallationer. Dette kan skyldes tidligere arbejder på vandinstallationen, hvorefter isolering ikke er blevet retableret.

Tiltag:

Vandinstallationer bør isoleres, hvor isoleringen mangler.

Der er afsat beløb til generel gennemgang af isolering i kælderen, herunder både varme- og brugsvandsinstallationer.



Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
2	12.000	-	-

14 GASINSTALLATION



Beskrivelse:

Gasinstallation er placeret i de enkelte lejligheder og anvendes til gaskomfurer. Det er individuelt om beboere har gas eller om beboere har ændret til anden form for kogeplade. Gasinstallationen har ikke været i drift i de besigtigede lejligheder. Der er ikke foretaget nærmere undersøgelse af gasinstallationer.

Tilstand:

-

Tiltag:

Ingen anbefalede tiltag.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
-	-	-	-

15 VENTILATION



Beskrivelse:

Ejendommen er opført med separate aftrækskanaler til hver lejlighed. Ventilation fra lejlighederne har oprindeligt været efter princippet "naturlig ventilation", som er drevet af temperatur- og trykforskelle. Den naturlige ventilation medfører, at der opstår et undertryk i aftrækskanalerne.

På 1. sal er der monteret mekanisk ventilator på badeværelse som er tilsluttet aftrækskanalen. Ligeledes er emhætte fra køkken tilsluttet aftrækskanal.

Det er oplyst, at beboer på 3. sal oplever lugtgener fra underliggende bolig, hvor emhætte fra køkken vurderes at være tilsluttet aftrækskanal. Der er ikke oplyst om lugtgener relateret til udsugning fra badeværelser.

Ved montering af mekaniske ventilatorer, som tilsluttes eksisterende aftrækskanaler skabes der et overtryk i kanalen i stedet for et undertryk (som ved naturlig ventilation).

Overtrykket medfører en risiko for, at udsugningsluften presses ind i tilstødende lejligheder via eventuelle utætheder i eksisterende aftrækskanaler. Det kan derfor være u hensigtsmæssigt at monterer ventilatorer i lejlighederne.



Tilstand:

Der er indikation af, at aftrækskanaler ikke er tætte og intakte. Dette begrundes med oplysningerne om, at en eller flere beboere er generet af lugtgener i forbindelse med madlavning fra underliggende lejligheder.

Tiltag:

Hvis beboerne i foreningen er meget generet af lugtgener, bør emhætter udskiftes til emhætte med kulfilter og frakobles aftrækskanalerne.

Alternativt kan det overvejes at få strømpeforet eksisterende aftrækskanaler fra køkkener. Dette arbejde er dog omkostningstungt og vil givetvis medføre en del gener for beboerne i 5. sals lejligheden. Der er ikke afsat beløb til dette tiltag i vedligeholdelsesplanen, men budgetpris er afsat i skemaet nedenfor. Budgetpris omfatter aftrækskanaler fra køkken, herunder rensning af kanaler og strømpeføring.

(Bemærk: aftrækskanalerne består af de oprindelige kanaler udført i koks. Disse kanaler er 2-3cm tynde og det frarådes derfor at montere genstande i kanalerne, idet det medfører en ikke uvæsentlig risiko for utætheder, hvis der bores igennem kanalen).

Aftrækskanaler bør renses hvert 3-5 år eller efter behov.

Udført: Levetid uden udbedring:

-

-

Levetid efter udbedring:

-

Frekvens renovering/udskiftning:

-

Karakter: Pris på renovering
3 280.000kr. (strømpeføring aftrækskanaler i køkkener)
15.000kr. (rense kanaler)

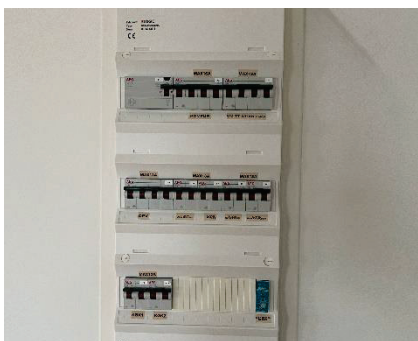
Pris på udskiftning

-

Pris på stillads / lift

-

16 EL/SVAGSTRØM



Beskrivelse:

Hovedtavler er placeret i hovedtrappe. Grupper er mærket med anvendelse. Der er ikke foretaget nærmere el-check af el installationer.

Tilstand:

El-tavler i lejligheder fremstår i varierende stand. På 5. sal er tavle fra 2018/2019. På 1. sal er tavle af ældre dato med gamle sikringer.

Tiltag:

El-installationer antages, at henhører under de enkelte lejligheds vedligehold. El-installationer er ikke beskrevet medmindre der er konstateret nævneværdige forhold.



Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
-	-	-	-

16.1 DØRTELEFONANLÆG



Beskrivelse:

Ejendommen er forsynet med dørtelefonanlæg. Det er oplyst at beboer på 5. sal ofte har problemer med dørtelefonen. Det er oplyst, at der altid har været et problem med dørtelefonen, som i perioder ikke kan aktivere døren til hovedtrappen.

Tilstand:

-

Tiltag:

Dørtelefon bør efterses af elektriker for fejlfinding.

Udført:	Levetid uden udbedring:	Levetid efter udbedring:	Frekvens renovering/udskiftning:
-	-	-	-
Karakter:	Pris på renovering	Pris på udskiftning	Pris på stillads / lift
1	6.000	-	-

17 ØVRIGE BEMÆRKNINGER



Beskrivelse:

- Vinduesrude i koblede vindue er revnet i lejligheden 1. tv. Ruden bør udskiftes.
- Bremse på altandør er defekt i lejligheden 1. sal tv.

Tilstand:

-

Tiltag:

-

Udført:

Levetid uden udbedring:

Levetid efter udbedring:

Frekvens renovering/udskiftning:

-

-

-

-

Karakter:

Pris på renovering

Pris på udskiftning

Pris på stillads / lift

-

-

-

-

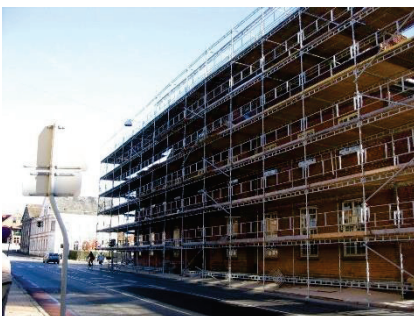
18 BYGGEPLADSUDGIFTER TIL STILLADS



Beskrivelse:

Stillads kan opføres med eller uden afdækning, og som fast stillads eller rullestillads, alt efter arbejdets omfang.

Beløb til stillads fremgår under de enkelte renoveringspunkter i rapporten, og i vedligeholdelsesplanen.



19 BYGGEPLADS, ØVRIGE UDgifter



Beskrivelse:

Der skal påregnes udgifter til opsætning af skurvogne, materiale- og affaldscontainer, samt drift af byggepladsen ifm. de fleste former for byggearbejder.

Beløb til byggepladsudgifter fremgår separat i vedligeholdelsesplanen, under de aktuelle punkter

