

VEDLIGEHOELDELSEPLAN FOR E/F Struergården

Herninggade 1-23, Århusgade 105, Vordingborggade 90, 2100 København Ø



DERFOR HAR DIN FORENING EN VEDLIGEHOELDELSEPLAN

Den er et brugbart værktøj for at bestyrelsen kan varetage opgaven med at sikre foreningens største aktiv: Ejendommen og dens almene vedligeholdelse.

En vedligeholdelsesplan er en byggeteknisk gennemgang af din ejendom. Det vil sige, at hele ejendommen fra kælder til tag gennemgås af en byggeteknisk rådgiver – blandt andet, tagkonstruktionen, facader, vinduer samt tekniske installationer og lignende. Planen strækker sig over en periode på 10 år, og vi anbefaler, at ajourføre planen mindst hvert **3. år**, så den altid afslører den aktuelle tilstand af ejendommen.

En vedligeholdelsesplan sikrer det nødvendige overblik over din ejendoms vedligeholdelsestilstand, og præsenterer konkrete vedligeholdelsesarbejder, som er forudsætninger for, at ejendommen er et godt sted at bo, lever op til gældende lovgivning og optimerer ejendomsværdien.

En vedligeholdelsesplan er redskabet, der muliggør såvel et aktuelt som et langsigtet budget for ejendommen, så den er sikret både i dag og i fremtiden.

Udført af: Camilla Nissen
cani@deas.dk
Telefonnr. 27 90 13 44

Udført d.: Dec. 2016
Version: Endelig
Ejendomsnr. 8-459

Indholdsfortegnelse

Formål	3
Grundlag og forudsætninger	3
Fremtidsanalyse:.....	4
Konklusion/sammenfatning	5
Det videre arbejde.....	8
Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:	9
Tilstandsvurdering af bygningen	10
01. Tagværk.....	10
02. Kælder / Fundering	13
03. Facade / sokkel.....	18
04. Vinduer	24
05. Udvendige døre	28
06. Trapper	31
07. Porte / Gennemgange.....	33
08. Etageadskillelser.....	35
09. Wc/Bad	35
10. Køkken.....	37
11. Vand og Varmeanlæg	38
12. Afløb	42
13. Kloak.....	43
15. Gas	43
16. Ventilation	43
17. El installation.....	44
18. Postkasser	45
19 Energimærkning.....	46
20. Udenoms arealer	46
21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan.....	48

Formål

Formålet med nærværende bygningsgennemgang og redegørelse er at bedømme ejendommens vedligeholdelsesstand; herunder at vurdere og opstille en plan for de kommende vedligeholdelsesudgifter over en 10-årig periode.

Med vedligeholdelsesplanen som den "røde tråd" for den tekniske drift af ejendommen, kan der udføres en målrettet og optimal drift af denne.

Vedligeholdelsesplanen kan også bruges som planlægningsværktøj i forbindelse med ansøgninger om eventuelle tilskudsmidler.

Vedligeholdelsesplanen bør opdateres som minimum **hvert 3 år**. Herved kan der indarbejdes eventuelle nye eller ændrede ønsker til ejendommen samtidig med, at det vurderes, om der er planlagte arbejder, der som følge af ændrede forudsætninger, skal udføres tidligere eller senere end oprindeligt fastsat.

Grundlag og forudsætninger

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på baggrund af registreringer af DEAS A/S.

Ejendommene har været besigtiget udvendigt med tilhørende udenoms arealer og fællesarealer.

Bedømmelsen af den bygningsmæssige tilstand inklusive installationer er baseret på en visuel bedømmelse foretaget fra terrænniveau.

I forbindelse med den bygningsmæssige gennemgang er der *ikke* foretaget undersøgelser, som kræver indgreb i bygningen og dens konstruktioner og installationer som f.eks. boringer, nedbrydning af konstruktioner eller lignende.

Elinstallationerne er ikke blevet bedømt. Elinstallationerne anbefales gennemgået af en autoriseret el-installatør, for at skabe overblik over elinstallationernes tilstand.

DEAS A/S har intet ansvar for forhold som ikke kan iagttages og vurderes på ovenstående grundlag.

DEAS A/S påtager sig intet ansvar overfor tredjemand i forbindelse med rådgivningen.

Rådgivningen ydes i overensstemmelse med ABR 89, idet DEAS A/S samlede ansvar er begrænset til tre gange honoraret for bygningseftersynet af nærværende ejendom.

Vurderingen af vedligeholdelsesudgifterne er foretaget på baggrund af ovennævnte bygningssyn samt erfaringer fra tilsvarende ejendomme.

Alle priser er vejledende overslagspriser, idet endelig fastsættelse af omkostningerne for de større arbejder vil kræve et nærmere projekt med indhentning af tilbud, ligesom prisen vil afhænge af det ønskede niveau for færdiggørelse af arbejderne.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

Ejendommens vicevært, kontaktperson:

Steen Vejle
Herninggade 1-23,
Århusgade 105,
Vordingborggade 90
2100 København Ø

Ejendommens gamle vicevært:

Birger Skjold Pedersen

Formand:

Katherine Morgan
Herninggade 15, 2. th.
2100 København Ø

Bestyrelsesmedlem:

Rikke Seerup

- BBR meddelelse
- Rapport vedr. asbest
- Indeklima undersøgelse
- Termografirapport
- Situationsplan
- Kælderplan
- Snit
- Svamp
- Energimærkning, EMO rapport
- Andet: _____

Fremtidsanalyse:

- Taglejligheder
- Altaner
- Efterisolering
- Solenergi
- Andet: _____

Der er flere fremtidsmuligheder for ejendommen derfor forslår DEAS A/S at I får udarbejdet en fremtidsanalyse.

Konklusion/sammenfatning

Beskrivelse af ejendommen

Ejendom. opført i (årstal)	Antal ejendomme	Antal etager	Bolig-areal m ²	Erhvervs-areal	Kælder	Tagetage
1935	1	6	10.410	144	Ja	Nej

Ejendommen tilhørende E/F Struergården er en etageboligbebyggelse som består af 14 opgange med 164 lejligheder fra stue til 5. sal, 1 erhverv, fuld kælder og ikke noget tagrum. Ejendommen er opført i år 1935 i røde og gule mursten med fladt tagpaptag.

Tagkonstruktionen er et tagpaptag med mindre fald ud mod facaderne og der er ikke noget tagrum. Adgang til taget sker via opgang.

Tagrender er udført i plast og nedløbsrør i støbejern i bunden og resten i plast. Nogle er ført direkte ned i lukkede tagbrønde, mens andre er ført direkte ud på terræn.

I lejlighederne og opgangene er vinduerne et- og tofags. Vinduer er i træ eller træ/alu. Der er ingen tagvinduer.

Sålbænke er udført i beton med puds mod gade og i naturskiffer mod gård. Rammer og karme for vinduer og døre er i træ eller træ/alu med blød fuge. Opgangsdøre er i træ/alu.

Hovedtrapperne har trin i præfabrikeret betonelementer med terrazzo- eller linoleumsbelægning. Håndlister i træ og balustre i malet stål. Vægge formodes, at være af mursten der er pudset og malet.

Etageadskillelsen mod den uopvarmede kælder er bjælkelag med indskud jf. seneste energimærkerapport.

Kælderen er grundmuret hvor varmecentral, depotrum til opbevaring, cykelkælder, vaskerum, tørrerum og skralderum er placeret. Adgang til kælderen sker via trappeopgangen eller en udvendig nedgang fra gården. Adgangen til alle boligerne sker fra gaden eller gården.

Ejendommen er forsynet med fjernvarme med fjernvarmemåler. Tilslutningsanlægget er et normalt opbygget anlæg med varmeveksler, fremløbspumpe og automatisk regulering af fremløbstemperaturen, samt indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Foreningen har oplyst, at de fik lagt dræn i 2012.

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Radiatoranlægget er et to-strengs anlæg. Radiatorerne er forsynet med termostatventiler og radiatorerne er typisk placeret midt inde i lejlighederne.

Energimærket for ejendommen er udarbejdet i juni 2010 af firmaet Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma A/S og er gyldigt i 7 år, hvilket vil sige, at nyt energimærke skal udføres i 2017.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommens generelle tilstand vurderes til at være i god stand mod gården og mindre god stand mod gaden med et behov for vedligehold for flere bygningsdele.

Taget: vurderes til at være i normal stand, intakt men med hård algebegrøning på den ene side af taget.

Facaderne: mod gaden vurderes til at være i mindre god stand. Mursten i mindre til normal stand med stedvise afskallinger og knækkede sten. Fugerne er i dårlig stand pga. de er udvaskede og forvitret.

Facaderne mod gården fremstår i god stand. Mursten står uden frostsprængninger og afskalninger. Fugerne er hele og intakte.

Sokkel i mindre god stand, med stedvise revner.

Altanerne: vurderes til at være i normal stand med bærende betonplader uden rustgennemfældninger og springere. Betonbrystningernes håndliste i stål er rustne, der ses frostsprængninger omkring de nedstøbte håndlister. Brystningerne har et behov for renoivering. Altanværn i trapezplader er normal stand.

Vinduer: mod gård og opgangsdøre i træ/alu vurderes til at være i god stand med bløde fuger. Vinduerne mod gade er i normal stand. Fugerne rundt om vinduerne mod gaden er hårde og trænger til at blive udskiftet.

Udvendige døre: vurderes til at være i normal til god stand både mod gård og gade.

Trapper: vurderes til at være i normal stand.

Port: vurderes til at være i mindre god stand med stedvise revner, skrabemærker og et enkelt hul i en træfiberplade på væggen

Etageadskillelse: vurderes til at være i normal stand

Kælder: vurderes til at være i mindre god til normal stand pga. formodede tegn på opstigende grundfugt.

Wc/bad: ingen bemærkninger

Køkken: ingen bemærkninger

Vand og varmeanlæg: vurderes til at være i normal stand. Ejendommens varmecentral vurderes at være i normal stand. Grundet stigstrengene kører i installationsskakte og kun er meget lidt synlige i kælder er det svært, at give en generel vurdering af tilstanden. Ud fra få observationer og alder vurderes de til normal stand.

Afløb: vurderes til at være i normal stand. Grundet faldstammer kører i installationsskakte og kun er meget lidt synlige i kælder er det ikke muligt, at give en generel vurdering af tilstanden. Ud fra få observationer og alder vurderes de til normal stand

Kloak: ingen bemærkninger

Gas: ingen bemærkninger

Ventilation: vurderes til at være i normal stand

El: ingen bemærkninger

Postkasser: der er postkasser på ejendommen

Energimærkning: der skal udarbejdes en ny energimærkningsrapport i 2017.

Udenoms arealer: vurderes til at være i god stand med enkelte lunger og muligvis et skadedyrsproblem som skal undersøges nærmere. Ejendommens fællesarealer (gården) består af græsplæne, Holmegårsten, træer og buske.

Foreningen afsætter løbende beløb af hvert år til vedligeholdelse.

Det videre arbejde

Når I har modtaget rapporten med tilhørende vedligeholdelsesplan, skal der tages beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

DEAS A/S har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af og bistår gerne foreningen som rådgiver i forbindelse med gennemførelsen af påtænkte renoveringsarbejder eller som daglig sparepartner som driftsleder. Ydelser kan bestå af:

Byggeteknisk rådgivning:

1. Deltagelse ved budgetmøder
2. Fastlæggelse af foreningens ønsker og istandsættelsesarbejder
3. Deltagelse ved generalforsamling med teknisk information og beslutningsforslag
4. Ansøgninger og forhandlinger med myndigheder.
5. Udarbejdelse af udbudsmateriale.
6. Indhentning af tilbud fra håndværkere samt vurdering af indkomne tilbud.
7. Forhandling med håndværkere og budgetindstilling til bestyrelsen.
8. Kontrahering med håndværker og igangsætning af entreprise.
9. Tilsyn, afholdelse og referering af byggemøder under arbejdets udførelse.
10. Attestering af fakturaer vedr. entreprisen
11. Afholdelse af afleveringsforretning inkl. udarbejdelse af afleveringsprotokol.
12. 1 års garantigennemgang af entreprisearbejdet.
13. 5 års garantigennemgang af entreprisearbejdet.

Driftsledelse:

1. Løbende tilsyn med ejendommen
2. Løbende teknisk dialog og korrespondance med bestyrelse og beboere
3. Indhentning af tilbud og rekvirering af håndværkere samt kontrol af udført arbejde.
4. Kontrol og styring af serviceaftaler.
5. Kontrol og styring af viceværttaftale.
6. Teknisk assistance ved forsikringsskader.
7. Årlig bygningsgennemgang.
8. Udarbejdelse af årligt driftsbudget.
9. Tilpasning af driftsbudget ud fra vedligeholdelsesplan
10. Orientering til bestyrelse og beboere ved deltagelse i bestyrelsesmøder og generalforsamling.

Byggeteknisk rådgivning kan tilbydes som fastprishonorar, efter medgået tid eller som et honorar der svarer til et aftalt % af den samlede håndværker udgifter, helt afhængig af arbejdets omfang og karakter.

Udlægsudgifter til kørsel, tryk af tegninger mv. vil normalt være indeholdt i aftalen.

Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes/bygningsdelenes tilstand.

Vurdering	Betydning
Dårlig	Konstruktionen er nedbrudt og skal udskiftes.
Mindre god	Der er begyndende nedbrydning af konstruktionen, og der skal udføres vedligeholdelsesarbejde.
Normal	Konstruktionen er i normal stand alderen taget i betragtning.
God	Konstruktionen har løbende været vedligeholdt og fremstår i pæn stand.
Meget god	Konstruktionen er ny eller har løbende været vedligeholdt og fremstår ny eller nyistandsat.
Ingen bemærkning	

Tilstandsvurdering af bygningen

01. Tagværk	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Taget er i normal stand, intakt men med hård algebegrøning på den ene side af taget. Det var muligt at inspicere tagbelægningen fra ovenlysvindue fra opgang 1 (Herninggade).
Beskrivelse Tagkonstruktionen er udført med lav konstruktionshøjde og tagpap. Tagrender i plast. Nedløb er udført i plast og støbejern og er ført enten direkte ned i lukkede brønd eller ført direkte ud på terræn. Faldstammeudluftning og ventilationskanaler over tag. Der foreligger ingen oplysninger om isoleringstykkelsen på taget eller om efterisolering af taget. Jf. energimærkningsrapporten forudsættes at isoleringstykkelsen er ca. 30 mm måtter, svarende til sædvane på byggetidspunktet (1935).	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Tagkonstruktionen  Billede 01.01	Lav konstruktionshøjde med tagdækning i tagpap. Der er ikke tagrum. Adgang til tag fra trappeopgang 1, 11 og 23 (Herninggade) via ovenlysvindue og stige. Tagpap intakt men med hård algevækst på den ene side af taget. Der er ikke konstateret nogen synlige brud, tegn på lunger eller løst tagpap. Det anbefales en algebehandling af tagpappet. Jf. energimærkning kan taget efterisoleres med indblæsning af mineraluld. Ved efterisoleringen er det vigtigt at være opmærksom på ventilationen af tagkonstruktionen. Tagpap skal gennemgås jævnlgt for lunger. Det anbefales at taget eftergås årligt. Mågesikring på taget er fra 2016 og i god stand.

<p>2. Brandkarm</p>  <p>Billede 01.02</p>	<p>Brandkarm bør tilses løbende for løssiddende pap og revner.</p>
<p>3. Gennembrydninger, udluftninger og inddækninger</p>  <p>Billede 01.03</p>	<p>Tagpap gennembrydes af faldstammeudluftninger og ventilation. Gennembrydninger eftergås årligt for løstsiddende pap og revner.</p> <p>Aftræk og faldrørshætter i god stand. Årlig kontrol for utætheder i samling mellem tag og aftrækskanaler. Tættes løbende ved taggennemgang.</p> <p>Aftrækskanaler og faldrør har lang levetid.</p>
<p>4. Kviste og tagvinduer</p>	<p>Der er ingen kviste eller tagvinduer på ejendommen.</p>
<p>5. Tagrender og nedløb</p> 	<p>Århusgade: Nedløbsrør i plast. De er i god stand, men er ødelagt i bunden ved terræn. Der er ikke observerede huller i nedløb og tagrender, der ville kunne ses som misfarvning, fugtning og algevækst på murværk. Nogle af rendejern og hængselstifterne er rustne. Det anbefales at nedløbsrør ved terræn udskiftes til støbejern og at de tærede hængsler udskiftes. Nedløbsrørene føres ikke ned i en sandfangsbrønd men i stedet direkte ud på vejen.</p> <p>Herninggade: Nedløbsrør i støbejern ved terræn og resterende i hård plast. De er i god stand men nogle steder afskaller støbejernet og er lidt rustne. Der er ikke observerede huller i nedløb og tagrender. Der er heller ikke observerede rustne eller gennemtæret rendejern og hængselstifter. Nedløbsrørene føres direkte ned i lukkede brønde (sandfangsbrønd) koblet på kloaknettet.</p> <p>Vordingborggade: Nedløbsrør er i plast og i god stand. Der er ikke observerede huller i nedløb og tagrender. Rendejern og hængselstifterne i god stand. Nedløbsrørene føres ikke ned i en sandfangsbrønd men i stedet direkte ud på vejen.</p>



Billede 01.05



Gården: Nedløbsrør i støbejern ved terræn og resterende i hård plast. De er i god stand men nogle steder afskaller støbejernet og er lidt rustne. Hængselstifterne er i god stand. Der er observeret et enkelt hul i tagrenden mellem opgang 13 og 15. Det stykke tagrende hullet er i, skal udskiftes. Nedløbsrørene føres direkte ned i lukkede brønde (sandfangsbrønd) koblet på kloaknettet.

Tagrenderne ved taget har ikke været mulig at inspiceres. Der skal ved den årlige rensning af tagrender tjekkes om fuge ved rygning er tæt og ikke har sluppet. Der skal tjekkes om inddækninger sidder som de skal eller om de er gledet ned.

Tagrender og nedløb kontrolleres fra terræn ved kraftig nedbør.

Tagrender bør renses årligt før vinter, og gennemgås visuelt for utætheder ved kraftig regnvejr. Viceværten står for rensning af tagrender, oplyser foreningen.

Tagrender skal være fri for blade, mos mv. for at sikre fri og uhindret afledning af regnvand.

02. Kælder / Fundering	
<p>Kort konklusion</p> <p><input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal</p> <p><input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god</p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Kælder vurderes til at være mindre god/normal stand. Der er tegn på fugtskader på vægge og pulterrum.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Uopvarmet kælder under hele ejendommen. Rum er disponeret til varmecentral, pulterrum, vaske-ri, tørrerum, cykelkælder, affaldstømning og kontor til vicevært. Pulterrum er opdelt med træskille-vægge. Kælderen har nedgang fra trappeopgang og udvendig nedgang fra gård. Kælder har vin-duer over terræn. Lyskilde fra kunstigt etablerede lys.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Indgangen inden kælder</p>  <p>Billede 02.01</p>	<p>Vægge er pudsede og malede hvide øverst og grå nederst. Afslag på vægge samt tegn på opstigende grundfugt.</p> <p>Loft er malet hvidt og i god stand.</p> <p>Gulv i beton er malet gråt og har tegn på afslag.</p> <p>Håndliste i lakeret træ, bør lakeres. Stødtrin og vanger i beton, pudsede og malede grå. Sted-vis afskalling af maling på stødtrin. Stedvis af-slag af beton på stødtrin. Belægning på trappe i linoleum med afslag. Anbefales udbedret.</p> <p>Kælderdøre i træ og malet hvid.</p>
<p>2. Kælder</p> 	<p>Uopvarmet kælder bortset fra tørrerum.</p> <p>Vægge er opmurede, pudsede og malede hvi-de.</p> <p>Gulv i støbt beton.</p> <p>Loft pudset og malet hvidt.</p> <p>Installationerne køres i loft med gammel røriso-lering. Stedvis manglende isolering af installati-oner samt tæring af rør. Der mangler kon-densisolering på kolde rør. Anbefales at efter-isolere alle rør.</p> <p>Afløbsrende i gulv fra opførelsesåret.</p> <p>Belysning via lyskontakt.</p> <p>Der må ikke flyde affald i kældergangene af hensyn til brandfare og rotter/skadedyr. Affald skal fjernes, så der er fri passage.</p> <p>Pulterrum i træ monteret på træskellet.</p>



Billede 02.02

3. Etagedæk over kælder



Billede 02.03

Etagedæk over kælder i træbjælkelag. Pudset og malet rørvæv. Kælder er isoleret med indskud. Der forekommer flere steder i kælderen små/mindre skader i pudsen, som bør repareres. Formodes at være opstået i sammenhæng med almindelig brug.

Huller i puds repareres.

4. Kældervægge



Kældervægge er opmurede, pudsede og malede hvide med tegn på opstigende grundfugt og heraf afledte skader, som kan være kommet af opstigende grundfugt, fugtskader fra skybrud eller sprængte rør, som foreningen er bekendt med.

Der er stedvis afskalling af pus og maling. Flere steder er murstenene synlige pga. den manglende puds. Afskallinger og pudsskader som tyder på opstigende grundfugt, opstår typisk når fugten fordamper og efterlader salt som krystalliserer i murværket og herved afstøder maling og puds og til sidst murstensskaller.

Der er enten ingen horisontalspærre i murværket eller hvis der er, er den ikke intakt længere. Skaderne bør undersøges af en specialist inden



Billede 02.04

der foretages renoveringsforanstaltninger og dernæst, skal skadeårsagen fastlægges. Er skadeårsagen opstigende grundfugt, skal der tages hensyn til materialets salt- og fugtindhold ved renoveringen og derfor anbefales det, at der gennemføres en salt- og fugtanalyse.

Hvis der ønskes en radikal forbedring af fugtforholdene i murværket bør der etableres en ny horisontspærre.

Større murhuller er observeret, nogle er prøvet renoveret.

Vandindtrængning i pulterrum opgang nr. 1 (Herninggade). Vandet kommer ind af ydervæggen og løber ned på gulvet og er trukket op i træet (pulterrum). Ud fra omfanget af skaden vurderes det til, at vandskaden har stået på i en længere periode. Udbedres hurtigst muligt. Reuthers VVS er informeret og tager handling.




Foreningen har oplyst, at deres betonbrønde har været skadet og har medført vandet i deres kældre og at dette muligvis også er tilfældet ved den observerede vandindtrængning i opgang nr. 1.

5. Kældergulv



Billede 02.05

Gulv i støbt beton med revner og afslag. Anbefales udbedret indenfor en 10 års periode.

<p>6. Kælderloft</p>  <p>Billede 02.06</p>	<p>Loft pudset og malet hvidt. Revner, krakeleringer og afskallinger i loftet. Disse er typisk for en bygning med denne alder.</p> <p>Nogle steder er der rå betonloft.</p>
<p>7. Udvendig kældertrappe</p>  <p>Billede 02.07</p>	<p>Adgang til cykelkælder sker via en udvendig nedgang, som er udført i beton. Revnedannelser og saltpeterudtrækning i betonen. Det kan forventes, at vægge skal udbedres indenfor en 10 års periode pga. af betonens synlige nedbrydning.</p> <p>Stålrækværk på betonvæggen.</p> <p>Tilstoppet afløb. Afløb skal renses.</p>
<p>8. Cykelkælder</p>  <p>Billede 02.08</p>	<p>3 stk. uopvarmede cykelkældre på ejendommen med udvendigt nedgang fra gården.</p> <p>Gulv i støbt beton.</p> <p>Vægge opmurede, pudsede og malede hvide. Stedvis afskalling af puds og maling. Synlig murpap.</p> <p>Loft pudset og malet hvidt. Revner og afskallinger i loftet.</p> <p>Stedvis manglende isolering af installationer samt tæring af rør.</p> <p>Belysning via culombustryk. Anbefales at udskifte lyskilder til LED og der som min. overholder gældende krav til lyskilder i beboelse.</p> <p>Kælderdoor til cykelkælder af ældre dato, formodes at de er fra opførelsesåret. Dør i træ og malet. Synligt tegn på slidtage. Anbefales udskiftet.</p> <p>Cykelkælderens især vægoverfladerne er i dårlig stand og bør repareres.</p>

9. Vaske- og tørrerum



Billede 02.09

3 stk. vaske- og tørrerum med indgang fra trappeopgang. Vaskerum uopvarmet og tørrerum opvarmet via radiator

Vaskemaskiner er fra 2011 og 2015. De har en levetid på 10 år.


2 stk. vaskemaskiner i hvert vaskerum samt en håndvask, bord og bænk. Vægge opmurede, pudsede og malede hvide. Loftet er pudsede og malede hvide. Gulv i støbt beton med afløb. Betongulv malet gråt. Vaskerum generelt i normal stand.

Tørrerum med opmurede, pudsede og malede vægge. Afskalling af maling og tegn på opstigende grundfugt. Loftet er pudsede og malede hvide. Gulve i støbt beton, malet gråt. Tørrerum i mindre god stand.

Stedvis manglende isolering af installationer samt tæring af rør.

Belysning via culombustryk og lysstofsrør. Anbefales at udskifte lyskilder til LED og der som min. overholder gældende krav til lyskilder i beboelse.

Dør til vaske- og tørrerum i træ og malet. Anbefales malet samtidig med trappeopgangen. Observeret mangle dørgreb på en dør i opgang nr. 16 (Herninggade)

<p>10. Skralderum</p>  <p>Billede 02.10</p>	<p>Et skralderumsskakt til hver opgang. Gulv, vægge og loft i beton. Meget beskidt, uhygiejnisk og sundhedsskadeligt rum.</p> <p>Stedvise afslag i beton.</p> <p>Rør ført i loft med isolering. Mangler isolering ved ventiler.</p> <p>Skralderumsskaktene tømmes 3 gange ugeligt.</p> <p>Skralderumsskaktene bliver højtrykrenset og rengøring.</p> <p>Skakte rengøres hvert 2 år.</p>
<p>11. Fundering</p>	<p>Der er ingen i øjenfaldende tegn på geotekniske sætninger eller revner.</p>

03. Facade / sokkel	
<p>Kort konklusion</p> <p><input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger</p> <p><input type="checkbox"/> Dårlig</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mindre god</p> <p><input type="checkbox"/> Normal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> God</p> <p><input type="checkbox"/> Meget god</p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Facaderne mod gaden fremstår i mindre god stand. Foreningen er i gang med at spare op til renovering mod gaden. Mursten i mindre god til normal stand med stedvise afskallinger og knækkede sten. Fugerne er udvaskede og forvitrede. Murstensfuger ved 5. sal (de 4 øverste meter) blev renoveret i 2012/13. Der er generelt over vinduerne ilagt stål i murerstikkene, som vurderes tæret og som anbefales renses og rustbeskyttet, når fugerne skal udbedres.</p> <p>Facaderne mod gården blev renoveret i 2011 og fremstår pæne og i god stand. Mursten står uden frostsprængninger og afskalninger. Fuger er hele og intakte.</p> <p>Generelt bør man overveje, at få undersøgt hvilken form for murbinder der holder murene sammen.</p>

Beskrivelse

Facader mod gade fremstår i blankt murværk i røde mursten, med sandfarvet fuger. Ydervæggene består af massiv teglvæg.

Facader mod gård fremstår i blankt murværk i gule mursten, med grå fuger.

Registreringer

1. Facader – Århusgade 105



Billede 03.01

Vurderinger og anbefalinger

Lejligheder på Århusgade og kiosk på hjørnet mellem Århusgade og Herninggade.

Blank murværk i røde mursten med stedvise udskiftning primært ved 5. sal (de 4 øverste meter). Murstenene er i god stand. Ved terræn (mellem kældervindue og 1. sal) er murstenene sorte af snavs. Ved opgang nr. 105 er nogle af murstenene knækkede. De knækkede sten anbefales udskiftet.

Fuge i bakkemørtel (sandfarvet). Stedvis manglende fuger på facaden. Flere steder er fugerne forvitret (smuldret) bl.a. ved hovedindgangen til nr. 105. Vi anbefaler udkrasning og genfugning af fugerne ekskl. de 4 øverste meter.

Generelt bør facader eftergås for revner og afskalninger hvert 5. år.

2. Facader – Herninggade 1-23



Billede 03.02

Blank murværk i røde mursten med stedvis udskiftning primært ved 5. sal (de 4 øverste meter). Murstenene er i god stand.

Fuge i bakkemørtel (sandfarvet). Stedvis manglende fuger på facaden. Flere steder er fugerne forvitret (smuldret). Vi anbefaler udkrasning og genfugning af fugerne ekskl. de 4 øverste meter.

Generelt bør facader eftergås for revner og afskalninger hvert 5. år.

3. Facader – Vordingborggade 90



Billede 03.03

Blank murværk i røde mursten med stedvis udskiftning primært ved 5. sal (de 4 øverste meter). De 4 øverste meter af væggen er i god stand.

Fuge i bakkemørtel (sandfarvet). Stedvis manglende fuger på facaden. Flere steder er fugerne forvitret (smuldret). Vi anbefaler udkrasning og genfugning af fugerne ekskl. de 4 øverste meter.

Generelt bør facader eftergås for revner og afskalninger hvert 5. år.

4. Facader – gård



Billede 03.04

Facaden er renoveret i 2011.

Blank murværk, bestående af gule mursten med grå fuger, vurderes i god stand.

5. Sokkel



Billede 03.05

Århusgade: Sokkel i beton med et lag puds. Der er revner i soklen ved kioskvinduet på hjørnet af bygningen og pudsen er væk flere steder. Ved det andet kioskvindue står soklen rå og intakt. Soklen ved nedløbsrøret mod gavlen har revner.

Herninggade: pudset betonsokkel med stedvise svindrevner enkelte steder. Nogle steder er pudsen også væk.

Vordingborggade: sokkel i beton med stedvise revner.

Gård: sokkel i beton med stedvise revner.

Sokkel eftergås årlig og udbedres løbende.

6. Karnapper

Karnap med lille altan.

Karnap med støbt betonbund og brystning i 10 cm beton. Brystning er pudset gule. Der er afvanding til terræn via et rør. Håndliste i firkantet stål.



Billede 03.06

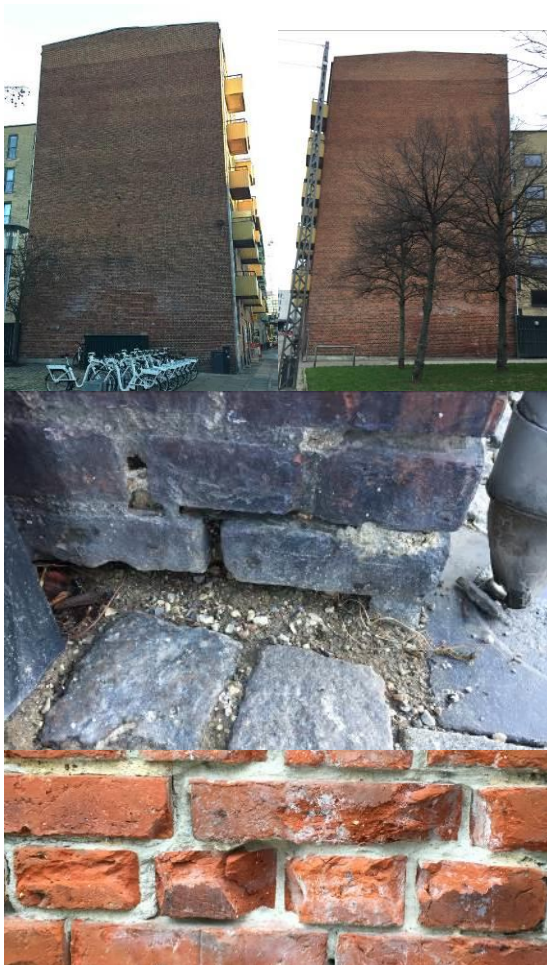
Der er observeret fugtproblemer ved nogle af karnapperne. Der er informeret om skimmelproblemer pga. manglende udluftning (henvises til afsnit "Ventilation") og manglende isolering. Alt indvendig arbejde står den enkelte beboer for.

Det anbefales at isolere brystning indvendigt. Før udførsel af dette bør man overveje, at få udført en fugtanalyse af den nye isoleringsløsning.

Karnappen dækker over 2 lejligheder.

Visuelt fra gaden ser de pæne ud med stedvis afskalling af puds og lidt algebegroning på brystningen.

7. Gavle



Generelt: Gavle formodes at have samme konstruktive opbygning som facaderne. Fugerne er stedvis manglende og forvitrede. Murstenene er i god stand, enkelte knækkede. Fugerne er udskiftet oppe ved taget (de 4 øverste meter).

Århusgade: Sokkel i rå beton. Ved hjørnet mod vej mangler der noget af soklen. Ved midt gav ligger soklen under terræn. Murstenen er sorte og fugerne er udvaskes. Soklen mod hegn er synlig med revner og afskalling ved hegnet. Tegn på opstigende grundfugt.

Vordingborggade: Sokkel i rå beton. Der mangler et stort stykke af soklen. Dette skal udbedres inden for et år.

Gavlene er generelt i mindre god stand.

Gavl står meget udsat for vejrlig. Der skal føres skærpet tilsyn for udvaskede fuger og revnede mursten på gavle. Udbedres ved konstatering.

Det anbefales at efterisolere gavlene med 100-200 mm isolering. Der kan søges tilskud til dette, da det er et energirenoverende projekt på ejendommen ved at kontakte et energiselskab. Tilskuddet skal søges inden projektet påbegyndes.



Billede 03.07

8. Altaner




Billede 03.08

Der er altaner på Århusgade og Vordingborg-gade.

Altaner med støbt betonbund, rækværk i gule trapezplader som er fastgjort til betonbunden. Betonaltanbund står uden rustudfældninger samt uden revner og afslag. Altanerne er monteret igennem facaden med udlægningsjern. Ingen synlige bæresystemer. Vi anbefaler at man får udført en undersøgelse samt analyse af bæresystemets tilstand. Der er observeret skader ved gelænderne som anbefales udbedret samtidig med vinduesudskiftningen.

Hjørnealtanerne er større end de andre

Visuelt fra gaden ser altanerne sunde ud og vurderes til at være i normal stand.

04. Vinduer	
<p>Kort konklusion</p> <p><input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal</p> <p><input type="checkbox"/> Dårlig <input checked="" type="checkbox"/> God</p> <p><input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god</p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Vinduerne mod gade og alle kældervinduerne malet i 2012. Vinduerne mod gaden vurderes til at være i til normal stand og kældervinduerne i dårlig stand.</p> <p>Vinduerne mod gård er udskiftet i 2011 og vurderes til god stand.</p> <p>Vinduerne vurderes til at være i normal til god stand.</p> <p>Alle kældervinduer er i dårlig stand og anbefales at blive udskiftet til 2-lags energiruder. Den indvendige del af brystningen på kældervinduerne har generelle revner og afslag. Udbedres samtidig med resten af kælderen.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Lejligheds- og opgangsvinduerne er udført træ eller træ/alu med termoruder. Kældervinduer udført i træ med 1 lags glas. Vinduesfugerne er udført som elastiske/mørtelfuger. Sålbenke er udført i pudset beton eller naturskiffer.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Vinduer – Århusgade 105</p> 	<p>Lejlighedsvinduer udført i træ med termoruder. Vinduerne er et- og tofags vinduer med en elastisk fuge. Sidefugerne er hårde og mens bundfugerne er bløde og elastiske. De hårde fuger skal udskiftes i forbindelse med udskiftning af vinduerne. Vinduerne vurderes til normal stand.</p> <p>Opgangsvinduer udført i træ/alu i 2013 med termoruder og blød gummifuge. Vinduerne er et- og to-fags vinduer og ser nyere ud end resten af vinduerne. De er i normal stand.</p> <p>Butiksvinduer udført i træ. Gamle og slidte samt malingen afskaller. Vinduet tættest på hjørnet, er råddent i bunden. Nogle steder er træet helt væk.</p> <p>Kældervinduer udført i træ med 1 lags glas. De er af ældre dato med stålgytter. Mørtelfuger med afslag. Vinduerne er i dårlig stand.</p> <p>Alle vinduer er malet grå.</p> <p>Alle vinduer anbefales udskiftet samt de omkringliggende fuger. Har foreningen ikke økonomi til dette anbefales det at vinduerne bliver malet om 3-4 år.</p> <p>Der er ingen tagvinduer.</p>



Billede 04.01

Punkterede ruder udskiftes ved konstatering.

2. Vinduer – Herninggade 1-23



Lejlighedsvinduer er udført i træ med termoruder. De er i normal stand. Vinduerne er et- og tofags vinduer med elastisk fuge. Fugerne er hårde og bør udskiftes i forbindelse med udskiftning af vinduerne. Nogle steder er bundfugen udført forkert og bør udskiftes.

Kældervinduer udført i træ med 1 lags glas. De er af ældre dato med stålgritter. Mørtelfuger med afslag. Mange af dem står åbne. Vinduerne er i dårlig stand.

Alle vinduer er malet grå.

Alle vinduer anbefales udskiftet samt de omkringliggende fuger. Har foreningen ikke økonomi til dette anbefales det, at vinduerne bliver



Billede 04.02

malet om 3-4 år.

Der er ingen tagvinduer.

Punkterede ruder udskiftes ved konstatering.

3. Vinduer – Vordingborggade 90



Løjligheidsvinduer udført i træ med termoruder. De vurderes til normal stand. Vinduerne er et- og tofags vinduer med en elastisk fuge. Fugene er hårde og skal udskiftes i forbindelse med udskiftning af vinduerne.

Hjørneprofil ved gennemgangen til gården i stål. Dårlig stand.

Alle vinduer er malet grå.

Kældervinduer udført i træ med 1 lags glas. De er af ældre dato med stål gitter. Mørtelfuger med afslag. Vinduerne er i dårlig stand.

Alle vinduer anbefales udskiftet samt de omkringliggende fuger. Har foreningen ikke økonomi til dette anbefales det, at vinduerne bliver malet om 3-4 år.



Billede 04.03

4. Vinduer – Gården



Billede 04.04

Nye træ/alu vinduer og franske altaner med blød fuge. Udskiftet i 2011 og er i god stand.

Kældervinduer udført i træ 1 lags glas. De er af ældre dato med stålgritter. Mørtelfuger med afslag. Flere af dem står åbne. Vinduerne er i dårlig stand. Flere af vinduerne er i stykker.

Alle vinduer er malet grå.

5. Sålbænk



Billede 05.04

Århusgade mod vej: sålbænk udført i beton med puds. Mange af sålbænkene har revner

Herninggade mod vej: sålbænk også udført i beton med puds. Mange af sålbænkene har også revner. Revnerne med synlig reparation.

Vordinborggade mod vej: sålbænk udført i beton med puds

Gården: sålbænk i naturskiffer

Anbefales at murerreparere de revnede beton-sålbænke indenfor en 10 årige periode.

05. Udvendige døre	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input checked="" type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Alle opgangsdøre på ejendommen er udført i træ/alu og kælderdøre i træ. Dørene står i normal/god stand. Opgangsdøre udskiftet i 2014.
Beskrivelse Dørene er i træ/alu eller træ. Dørene har varierende udformning, de fleste med glasfelter ovenover dør og malet grå. Belysning ved hver opgangsdør.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Hoveddøre (gaden)  Billede 05.01	Opgangsdøre i træ/alu med glasfelt øverst. Dørene er malet grå, har elastisk fuge og i god stand. Malermæssig vedligeholdelse hvert 7 år. Dør med kondensudluftning. Betontrin foran alle døre med elefantrist. Stedvise afslag og revner ved ristene samt mosbeholdninger på betontrinene. Betontrapperne bør renoveres. Dørpumpe på opgangsdør. Dørpumper og mekaniske dele skal smøres og justeres hvert år for opretholdelse af fuld funktion. Dørtelefon med dørtabelau (2014) samt nøgleør. Jævnlig gennemgang af opgangsdøre for almindelig smøring og justering dvs. beslag, greb, hængsler, pumper, låse m.m. smøres med syrefri olie og gennemgås 1 gang årligt. Dette udføre af viceværten.
2. Døre (gården)	Døre i træ/alu med glasfelt øverst. Dørene er malede grå, har elastisk fuge og er i god stand. Malermæssig vedligeholdelse hvert 7 år. Dørene er udskiftet i 2010-2011. Dørpumpe på bitrappedør. Dørpumper og mekaniske dele skal smøres og justeres hvert år



Billede 05.02

for opretholdelse af fuld funktion.

Flisetrin foran alle døre.

Belysning ovenover alle bitrappedøre med automatik. Tjek og gennemgang af automatik årligt.

3. Kælderdøre (gården)



Billede 05.03

Kælderdør i træ med mørtefuger. Nogle med glasfelt øverste.

Kælderdøre i fin stand, lettere slidte nogen steder grundet brug til cykelparkering men ellers ingen bemærkninger.

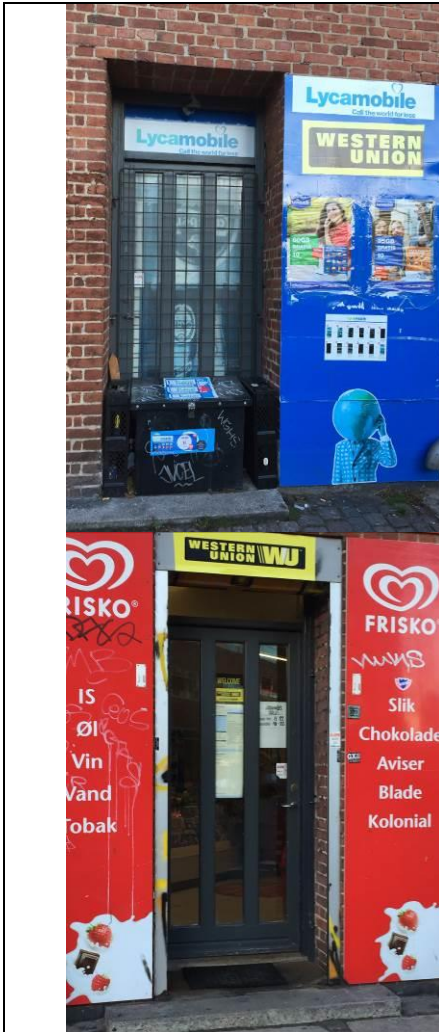
Malermæssig vedligeholdelse hvert 7 år og gennemgang jævnligt for almindelig smøring og justering dvs. beslag, greb, hængsler, pumper, låse m.m. smøres med syrefri olie og gennemgås 1 gang årligt.

4. Butiksdør (gaden)

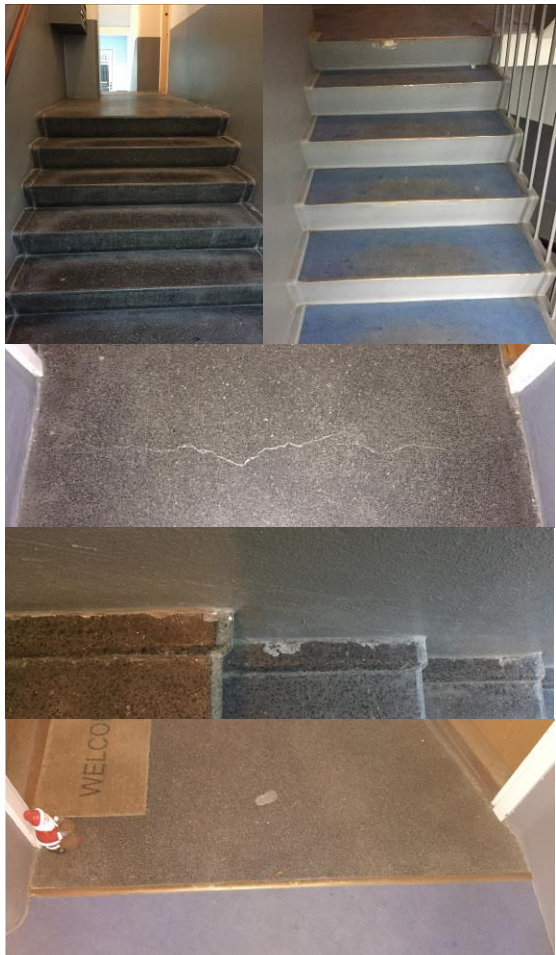
Butiksdør i træ med glasfelt øverst. Malet grå. Dørene er gamle, slidte og maling afskaller. Anbefales at malerbehandler dørene om 1-2 år og efterfølgende hvert 7 år ellers anbefales en udskiftning.

Gitter foran dør er rusten.

Betontrin foran dørene har revner og afslag. Betontrinet foran hoveddøren til butikken har en skrabemåtte og elefantrist. Risten er rusten.



Billede 05.02

06. Trapper	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Hovedindgangen, trappeopgangen og indgangen fra gården er i normal stand.
Beskrivelse I ejendommen er der 14 stk. hovedtrappeopgange. Trapperne i præfabrikeret betonelementer med belægning i terrazzo eller linoleum. Håndlister i træ og balustre i malet stål. Vægge er i beton og malede.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Hovedtrapper 	<p>Hovedindgang udført i beton med belægning i terrazzo. Terrazzoen bærer tydeligt præg af slitage og med stedvise afslag og revner. Det anbefales at reparere revner og skader i terrazzoen og derefter udføre en polering. Væggene er pudsede og malede hvid øverste og grå nederst. Afslag på væggene ved hovedindgangen, anbefales udbedret. Håndliste i træ. Trænger til afslibning og 2 x lak. Loft malede hvidt og er i god stand. Hoveddør med dørpumpe og dørstop. Der er skrabemåtte i hovedindgang. Nedslidte skrabemåtter bør udskiftes til nye, så slidtage på trapperne minimeres.</p> <p>En enkelt hovedindgang (opgang 11) har klinkegulv. Observeret enkelte revner i klinkerne. Disse bør skiftes hvis muligt.</p> <p>Hovedtrappe udført i beton med belægning i linoleum. Gulvliste mellem overgang af de to gulvtyper. Vægge er pudsede og malede hvid øverste og grå nederst. Tydelige flytteskader (afslag og sorte markeringer) på væggene, anbefales udbedret (vurderes ikke kritisk). Lofter malede hvidt og er i god stand. Håndliste i lakeret træ, bør afslibes og lakeres 2 gange. Stødtrin og vanger i beton, pudsede og malede grå. Stedvis afskalling af maling på stødtrin. Stedvise afslag af beton på stødtrin. Anbefales udbedret.</p> <p>Underside af trappeløb pudsede og malede hvid. Balustere i stål og malede grå. Stedvis afskalling af maling på balustre. Balustre og håndlister bør eftergås årligt for fastgørelse. Affaldsskakt i trappeopgang. Vinduerne med hakker og afskallede maling.</p>



Billede 06.01

Anbefales udbedret samtidig med resten af trappeopgangen.

Stedvise afslag og flytteskader på væggene i alle opgange. Det anbefales, at flytteskader udbedres og væggene males derefter anbefales det at trapperum males hvert 10 år.

Indgang fra gården har betongulv med belægning i terrazzo. Terrazzoen bærer tydeligt præg af slitage og med stedvise afslag og revner. Anbefales udbedret samtidig med terrazzogulvet i hovedindgangen. Væggene er pudsede og malede ligesom trappeopgangen. Afslag på væggene. Tegn på opsigende grundfugt.


Loft malede hvid og er i god stand. Hoveddør til gård med dørpumpe og dørstop. Der er afslag på dørkarm samt afskalling af maling. Skrabemåtte i indgang. Nedslidte skrabemåtter udskiftes til nye.


Visuel kontrol af vægge og løb hvert. 2. år.

Belysning i trappeopgangene er styret af automatik (trappeautomat eller columbustryk). Mangler lampeskærm de fleste steder. Ejendommen får udskiftet belysning i opgangene og udenfor mellem jul og nytår 2016.

Mangler brandalarmer i opgange. Der bør være røgalarmer på alle reposer.

Trappevask sker 1 gang ugeligt.

<p>2. Lejlighedsdøre</p>  <p>Billede 06.02</p>	<p>Lejlighedsdøre i træ. De er i god stand. Gennemgang af tætningslister, hængsler, greb, låse mm årligt. Dørkarm er malet hvid og der er afskalling af maling på karm flere steder. Anbefales at malerbehandle karmene samtidig med malerbehandling af trappeopgang.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

07. Porte / Gennemgange	
<p>Kort konklusion</p> <p><input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal</p> <p><input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god</p>	<p>Sammenfatning</p> <p>En gennemgang er nødvendig, er i mindre god stand.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Gennemgang fra gade til gård med belægning i beton og vægge af røde mursten.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Portåbning/gennemgang</p> 	<p>Gennemgang fra Vordingborggade til gården. Metalport på gårdsiden.</p> <p>Gennemgangen er belagt med beton. Observerede revner i betonen.</p> <p>Væggene i blankt murværk i røde tegl med tydelige skræbmærker. Fuger i mindre god stand ligesom på gadefacaderne.</p> <p>Sokkel i beton med revner og afslag.</p> <p>Loft i spånplader med forskallingsskellet. Skakt i spånplader fra loft og langs væggen. Hul i spånpladen på væggen. Det anbefales at udskifte den ødelagte spånplade.</p> <p>Belysning i loft, lysstofrør.</p>



Billede 07.01

Indgang til Vordingborggade 90 via gennemgang. Indgangen er medtaget fra gennemkørende køretøjer. Afslag i terrazzo som er belægningen på trappen.

Dør af ældre dato i gennemgangen, i træ, malet lysegrå og meget slidt. Manglende dørhåndtag.

Gennemgangen er i mindre god stand.

08. Etageadskillelser	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Etageadskillelse er ikke besigtiget. Etageadskillelser skønnes i normal stand.
Beskrivelse Etagedæk af bjælkelag med indskud i hele ejendommen.	


09. Wc/Bad	
Kort konklusion <input checked="" type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Wc/badeværelse er ikke besigtiget. Vedligeholdsplicht ligger hos de enkelte andelshavere. Moderniseringer på badeværelser henhører under den enkelte ejer af lejligheden. Der er ingen fælles bad. Synlig rørføring.
Beskrivelse Wc/badeværelse er ikke besigtiget.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt Orientering til foreningen	Gulve i baderum bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger i indvendige hjørner efterses og tilslutninger til gulvfløb kontrolleres både omkring risten og i kanter omkring selve risten. Gulvfløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og undgå ophobning på gulvet. Risten på gulvfløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlås og rist genmonteres. I lejligheder hvor bad foretages i brusekabiner i rum hvor der ikke er gulvfløb er det lovkrav, at der er magnetventiler på vandtilgangen til brusearmaturet. Disse sikrer, at der først bliver lukket op for vandet, når afløbspumpen tændes. Det er ligeledes lovkrav, at der skal etableres udluftning i baderum.

2. Toiletter

Et rindende toilet kan bruge op til 500 l vand i døgnet. Det er derfor vigtigt jævnligt at sikre sig, at toiletter og vandhaner ikke løber. Dette gøres visuelt eller ved konstatering af lyden i rørene. Hvis den pakning, der tætnet under toiletklokken, er gammel, mør og revnet, vil den ikke lukke effektivt af for vandet. Der kan også blot ligge nogle partikler i cisternens bund, der forhindrer pakningen i at slutte tæt. Rens med en almindelig børste. Nye pakninger kan købes i VVS-forretningerne, hvis man ikke foretrækker at standse vandspildet ved at ringe efter fagkyndig bistand.

Er toilettet gammelt, mere end 10 år, vil det være en god investering at købe et nyt. Kraftig kondens på koldtandsrør kan også være tegn på at vandet løber konstant, i f.eks. toiletter i egen lejlighed eller lejligheden ovenover. Også kalkaflejringer i toiletskålen kan indikere at cisternen er utæt.

10. Køkken	
Kort konklusion <input checked="" type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Køkken er ikke besigtiget. Vedligeholdspålig ligger hos de enkelte andelshavere. Moderniseringer af køkkener henhører under den enkelte ejer af lejligheden. Intet fælleskøkken. Udluftning i facade.
Beskrivelse Køkken er ikke besigtiget.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt Orientering til foreningen	Ved installation af vaske- og opvaskemaskiner skal vandtilførsel ske gennem en spulehane med indbygget kontraventil, der sikrer, at vandet ikke løber tilbage i ledningsnettet. Derefter skal der monteres aquastop eller waterblock mellem spulehane og slange. Disse slukker automatisk for vandtilførsel i tilfælde af brud eller defekt på installationerne. I rum uden gulvfløb skal vaske- og opvaskemaskiner ligeledes være placeret i drypbakker. Vandret stilslutning til køkkenvask udskiftes løbende ved etablering af ny køkken

11. Vand og Varmeanlæg	
<p>Kort konklusion</p> <p> <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god </p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Ejendommen har fjernvarme. Generelt fremstår varmecentralen i normal stand, på nær vægge og gulve som er i mindre god stand.</p> <p>Nyere automatik sørger for tilfredsstillende drift. Forslag til forbedringer i energimærkerapporten for selve varmeanlægget bla. isolering af stigestrenge, efterisolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning og montering af nye cirkulationspumper på brugsvandsanlægget.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Varmecentralen er fjernvarmeforsynet og beliggende i kælderen. I varmecentralen er der varmtvandsbeholder og varmevekslerunit. Varmeanlægget er 2-strengt anlæg med termostatiske reguleringsventiler.</p> <p>Varmtvandsbeholder samt varmtvandsrør er isoleret i kælderen. Der er cirkulationspumpe til brugsvandet.</p> <p>I varmecentralen er der depotrum, bad og toilet.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Rum for varmecentral (overflader)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Billede 11.01</p>	<p>Varmecentralen er placeret i kælder med adgang fra gården.</p> <p>Gulv i beton og malet. Gulvet er beskidt og malingen afskaller mange steder. Trænger til en malerbehandling. Der er skjolder på gulv, som indiker, at der har været vand på gulvet. Gulvet fremtræder i mindre god stand.</p> <p>Vægge er opmurede, pudsede og malede. Vægge er beskidte og der er tegn på opstigende grundfugt. Maling på vægge afskaller. Vægge afrenses for løs maling/puds. Herefter berappes og males væggene.</p> <p>Loftet er malet og er i god stand.</p> <p>Lyskilde er lysstofrør. Mangler lys ved varmtvandsbeholderen.</p>
<p>2. Varmecentral (installationer)</p>	<p>Ejendommen opvarmes med fjernvarme.</p> <p>Varmeforsyningen er fjernvarme som via en varmeveksler leverer varme til de enkelte lejligheder.</p> <p>Fjernvarme primære fremløb er aflæst til 86°C og fjernvarme primære retur til 52°C. Afkøling på 34°C. Afkøling skal ligge på mellem 28°C og 38°C.</p>



Billede 11.02

Fjernvarmeveksler fabrikat K&B 1987, Type D5GB 0.23, 19,95 m² med isoleringskappe. Fjernvarmeveksler klimastyret med automaik fabrikat Sigmagyr.

Varmeveksler med pumper og afspærringsventiler. Varmeveksler har en god fremløbs-temperatur til radiatoranlægget på 55°C og retur på 46°C.

Fjernvarmeanlæg med snavssamler, spæringsventiler, trykmåler og temperaturføler.

1 stk. varmtvandsbeholder fra AJVA Type GN 2, 5130 liter. Den styres af regulator fabrikat Danfoss type ECL Comfort med kort P16. Varmtvandsbeholderen fra 2004 og er isoleret.

Varmtvandsbeholder har en god lagdeling i varmtvandstemperatur på 12° (bund), 50° og 56° (top).

Utæt rør ved varmtvandsbeholder ved udslamningsrøret. Skal udskiftes eller tætnes, Reuthers VVS er informeret om dette.

Afsyring af varmelegemer pga. for høj primær returtemperatur på 52°C.

Generelt er installationer i normal stand.



Årligt tjek af pumper, automatik, tryk og temperaturmålinger af autoriserede VVS firma.

Vedligehold af varmeanlægget inkl. udslamning og afsyring af varmtvandsbeholder og varmeveksler. Årlig service for gennemgang af varmecentralen.


Det er viceværten som står for udslamning af varmtvandsbeholder. Det anbefales at der foregår udslamning mindst hver måned.

1 stk. HOFOR 400 liter trykexpansionsbeholder. God stand.

<p>3. Vandinstallationer</p>	<p>Varmtvandsbeholder: varmt brugsvand produceres i 1 stk. 5130 liters varmtvandsbeholder som er isoleret.</p> <p>Nedre fordelt anlæg med termostatiske indreguleringsventiler i kælder.</p> <p>Stigestenge er uisolerede.</p> <p>Brugsvandsrør og cirkulationsledning i kælder er isoleret med ca. 30 mm isolering.</p> <p>2 stk. cirkulationspumper af fabrikant Smedegaard, EV5-95-2Vinstilling 4 = 980 W/stk. Anbefales at montere en ny automatisk module-rede cirkulationspumpe på brugsvandsanlægget, da det vurderes at pumpen kan udskiftes til en pumpe med lavere effekt jf. energimærkningsrapporten.</p> <p>Anbefales at efterisolere brugsvandsrør og cirkulationsledning med 30 mm mineralulds-måtte afsluttet med pap og lærred.</p> <p>Cirkulationspumpe på radiatoranlægget sommerafspærres manuelt af viceværten. Cirkulationspumpen bør motioneres ugentligt, i forbindelse med sommerafspærring.</p> <p>Koldtvandsrør, varmtvandsrør og varmtvands-cirkulation fremføres under loft i kælder frem til lodrette stigstrengene, der forsyner toilet/bad og køkkener.</p> <p>Det anbefales at temperaturen på det varme vand ligger imellem 58 og 60 C°.</p> <p>Ved cirkulation af vandet bør temperaturen på returledningen ikke komme under 55 C°. Hvis vandet er for koldt, er der risiko for, at der kan komme legionellabakterier i varmtvands-anlæg og hvis vandet er for varmt, vil der aflejres kalk i anlægget.</p> <p>Foreningen har oplyst at Guldager står for den årlige service/kontrol af vand og varmeinstallationer.</p> <p>Undgå at vandinstallationen udføres af forskellige rørmaterialer. Det ses desværre ofte, at vandrør gennemtærer pga. at varmforsinkede jernrør monteres i forbindelse med afspæringsventiler af zink eller kobber, hvorved der opstår en galvanisk tæring.</p> <p>Beboere bør være opmærksomme på disse forhold, og få opsat ionfælder hvis ovenstående konstateres. En ionfælde er et PEX-rør eller rustfrit stålør der er bøjet 360 grader eller bø-</p>
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>jet til en u-form.</p> <p>Beboere skal i forbindelse med renoveringer og ændringer af køkkener og baderum sikre, at alle "døde" ender på gas og vand bliver fjernet tilbage til nærmeste t-stykke.</p> <p>Vand der står stille i en "død" ledning giver grobund for bakterier (Legionella) der kan ledes tilbage i vandsystemet.</p>
<p>4. Automatik og installationer</p>  <p>Billede 11.03</p>	<p>Snavssamlere og afspærringsventiler m.v. er uisoleret. Alle komponenter skal efterisoleres med aftagelige isoleringskapper i alu. Generelt mangler der isoleringskapper på ca. 13 stk. ventiler.</p> <p>Rørstøtte ved varmeveksler tæret.</p> <p>Varmtvandsbeholder og varmeveksler skal serviceres jævnligt.</p> <p>Varmvandsbeholder skal udslammes minimum månedligt og veksler udsyres årligt.</p>
<p>5. Radiatorer og rørinstallationer</p>  <p>Billede 11.05</p>	<p>Ejendommen opvarmes med radiator. Varmefordelingsrør er udført som to-streng anlæg, nedre fordelt med radiatorer typisk placeret midt inde i lejligheden.</p> <p>Radiatorer i lejligheder forsynet med termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.</p> <p>Rørene i kælderen er mangelfuldt isoleret og der mangler isolering på en stor del reparationer.</p> <p>Centralvarmepumpe er af fabrikant Grundfos type Magna UPE 65-60 uden isoleringskappe.</p>

<p>6. Bad, toilet og depot</p> 	<p>I varmecentralen er der:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 stk. toilet med et enkelt 1-skylstoilet 1 stk. bad med et brusearmatur 1 stk. depot <p>Anbefales at udskifte 1-skylstoilet til 2-skyls med lavt vandforbrug.</p> <p>Ældre 2-grebs blandingsbatterier anbefales at udskiftes til nye med vandsparefunktion.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12. Afløb	
<p>Kort konklusion</p> <p><input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal</p> <p><input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God</p> <p><input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god</p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Afløbssystem i normal stand for ejendommen.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Faldstammer ført fra kælder og udluftes over tag. Ejendommens afløbssystem er udført i stål.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Faldstammer og grenrør</p>  <p>Billede 12.01</p>	<p>De synlige galvaniserede faldstammer og afløbsrør ser ud til at være i normal stand.</p>

13. Kloak	
Kort konklusion <input checked="" type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Ejendommens kloakker er ikke gennemgået. Kloakbrønde gennemgås visuelt årligt. Gennemspuling af spildevands- og regnvandsledninger i kombination med oprensning af nedløbsbrønde kan udføres hver 2 år. Det anbefales, at kloakken skylles ren og kloakledningerne og brønde tv-undersøges for at konstatere installationens tilstand hvert 5 år. Årlig kontrol af lunkedannelse i belægning omkring riste.

15. Gas	
Kort konklusion <input checked="" type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Gas er ikke besigtiget.

16. Ventilation	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Ejendommens har naturlig ventilation via oplukkelige vinduer og naturligt aftræk gennem separate aftrækskanaler. Der er ikke konstateret nogen uregelmæssigheder med aftrækskanaler, hvorfor de formodes at være i normal stand.
Beskrivelse Ejendommen er forsynet med naturlig ventilation via oplukkelige vinduer og naturligt aftræk gennem separate aftrækskanaler. I en del af badeværelserne er der monteret udsugningsventilatorer på aftrækskanalen.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt om ventilation Orientering til foreningen	Der er naturlig ventilation i hele bygningen i form af oplukkelige vinduer samt naturligt aftræk gennem separate aftrækskanaler. I en del af badeværelserne er der monteret udsugningsventilatorer på aftrækskanalen. Fugten stammer fra udånding, brusebade, mad-


	<p>lavning og almindelige aktiviteter.</p> <p>Hvis man ikke kommer af med fugten, vil den dels blive i luften indendørs, og dels forsøge at trænge ud af huset, hvor den vil afsætte sig i og gøre skade på vægge, gulve og lofter.</p> <p>Fugten skaber grobund for dannelsen af råd og svamp i træværk, både i de skjulte konstruktioner, og synligt i form af skimmelsvamp.</p> <p>Der er flere ting man som beboer kan gøre for at komme disse problemer til livs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luft grundigt ud med gennemtræk mindst 2 gange dagligt af varighed på 10 min. - Begræns tøjtørring indvendigt. - Hold lejligheder jævnt opvarmet i vinterhalvåret. <p>Aftræks- og ventilationskanaler i ydervægge og vinduer holdes frie og rene.</p> <p>Aftræks og ventilationskanaler gennemgås for snavs.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

17. El installation	
<p>Kort konklusion</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal</p> <p><input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God</p> <p><input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god</p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Elinstallationerne er ikke gennemgået da elinstallationer skal gennemgås af en autoriseret el-installatør, for at skabe overblik over elinstallationernes tilstand. Belysningen på hovedtrapper, kælder og udendørs er gennemgået.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Elinstallationer i lejligheden er den enkelte ejers ansvar. Elinstallationer i fællesarealer er foreningens ansvar. Der er ikke observeret elinstallationer i dårlig stand.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Elinstallationer generelt</p> <p style="padding-left: 20px;">Orientering til foreningen</p>	<p>Alle lejligheder bør teste deres sikkerhedsrelæ (HFI/HPFI) mindst én gang om året. Hvis afbryderen er mere end 10 år gammel, er der stor risiko for at den ikke virker. Tryk på prøveknappen, som er mærket med "T". Hvis afbryderen ikke kobler ud første gang, skal autoriseret elinstallatør tilkaldes. Det samme gør sig gældende, hvis sikringer er meget varme.</p> <p>Der bør ikke være tilsluttet mere end 4 apparater til hver stikkontakt.</p>

	<p>Ud over at sikringerne springer, kan det være forbundet med brandfare at overbelaste den enkelte stikkontakt.</p> <p>Belysningen på hovedtrapper og loft er monteret med almindelige glødepærer. Lyset betjenes via trappeautomat/relæ.</p> <p>Følgende forhold omkring ledninger bør ikke forekomme i de enkelte boliger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ledninger skal være hensigtsmæssigt placeret, således at de ikke kan blive slidt eller klemt. - Der må ikke være hul i ledningernes isolering. - Der må ikke stritte ledninger ud af kontakter, og ledninger bør ikke være tilsluttet et strømudtag i et andet rum.
2. Belysning i kælderen	<p>I takt med de gamle el-installationer/lysstofrør ikke virker mere, kan de med fordel erstattes af LED-belysning.</p> <p>Det anbefales at afsætte årligt beløb til gennemgang af elinstallationer i kælder og trappeopgange.</p> <p>Elinstallationerne anbefales gennemgået af en autoriseret el-installatør, for at skabe overblik over installationernes tilstand.</p>

18. Postkasser	
<p>Kort konklusion</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Der er postkasser i trappeopgangene. Postkassesystem belastes ofte hårdt, hvormed der fremadrettet må forventes løbende vedligeholdelse af bevægelige dele.</p>

19 Energimærkning	
Kort konklusion <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Sammenfatning I energimærket er der angivet flere energibesparende forslag. Forslag som har en tilbagebetalingstid på under 10 år bør udføres.
Beskrivelse Der er i juni 2010 udarbejdet energimærke for ejendommen af firmaet Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma A/S. Energimærket er gyldigt i 7 år, hvilket vil sige, at nyt energimærke skal udføres i 2017.	

20. Udenoms arealer	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input checked="" type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Tilstanden af fællesarealerne vurderes til at være i god stand.
Beskrivelse Gården bruges til parkering af cykler, grill og legeplads.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Adgangsveje	Adgang til gården via gennemgangen fra gården (Vordingborggade).
2. Udenoms arealer 	<p>Gården er aflukket mod Østerbrohus med plankeværk og aflukket mod Vordingborggade med port. Plankeværket anbefales malet og vedligeholdt samtidig med vinduerne. Malermæssigt vedligehold hvert 7. år.</p> <p>Gården er belagt med Holmegårsten i rødlig nuance, 40x40 betonfliser i lysegrå, græs og træer. Der er observeret lunger i belægningen ved skuret hvor storskrald opbevares. Det anbefales at få rette disse skævheder.</p> <p>Cykelskur og skur til storskrald. Skurerne er af mørkegrøn malet træ med trapeztagplader.</p> <p>Tagrende på skuret renses årligt før vinter og gennemgås visuelt for utætheder ved kraftig regnvejr. Tagrender skal være fri for blade, mos mv. for at sikre fri og uhindret afledning</p>



Billede 15.02

af regnvand.

Tagrender på skuret renses 2 gange årligt.

1 stk. drænpumpe placeret i skur til storskrald. Foreningen har planer om at udbygge skuret til græsplænen, da der er for lidt plads til storskrald. Foreningen har oplyst at den gamle pumpe sprang sikringerne og at de har fået etableret en ny pumpe. Vandet fra pumpen udledes på græsplanen lige ved siden af skuret og dannet en stor vandpyt foran skuret hver gang.

Observeret tegn på skadedyr ved storskraldskuret. Skal undersøges omgående og indberettes til kommunen.

21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan