

VEDLIGEHOULDELSPLAN FOR E/F TAGENSVEJ CENTRET

Hamletsgade 4-8 - Fenrisgade og Heimsdalsgade 42-44, 2200 København N



Vedligeholdelsesplanen er et værktøj, der hjælper bestyrelsen med at varetage opgaven med at sikre foreningens største aktiv - Ejendommen og dens almene vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesplanen sikrer det nødvendige overblik over din ejendoms vedligeholdelsestilstand, og præsenterer konkrete vedligeholdelsesarbejder, som er forudsætninger for at ejendommen forekommer vel vedligeholdt og lever op til gældende lovgivning.

Vedligeholdelsesplanen giver et langsigtet økonomisk overblik over ejendommens kommende vedligeholdelsesarbejder med følgende 10-års budget, således foreningen får mulighed for økonomisk planlægning herefter.

Udført af: Per Rønn Andreassen
PRA@DEAS.dk
39 46 61 88

Kontrolleret af: TMO
Udført d.: 25.03.14
Version: 2
Ejendomsnr. 8-879

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Formål | 3 |
| Grundlag og forudsætninger | 3 |
| Fremtidsanalyse:..... | 4 |
| Konklusion/sammenfatning | 5 |
| Det videre arbejde..... | 7 |
| Konklusion/sammenfatning for bygningsdele: | 8 |
| Tilstandsvurdering af bygningen | 9 |
| 01. Tagværk..... | 9 |
| 02. Kælder / Fundering | 12 |
| 03. Facade / sokkel..... | 14 |
| 04. Vinduer | 16 |
| 05. Udvendige døre | 17 |
| 06. Terrasser og altangange | 18 |
| 07. Trapper, fordelingsgange og elevatorer..... | 21 |
| 08. Konstruktioner..... | 23 |
| 09. WC / Bad | 24 |
| 10. Køkken..... | 24 |
| 11. Varmeanlæg | 25 |
| 12. Afløb | 27 |
| 13 Kloak..... | 28 |
| 14 Vandinstallationer | 29 |
| 16 Ventilation | 30 |
| 17 El installation..... | 31 |
| 18 Postkasse | 33 |
| 19 Energimærkning..... | 33 |
| 20 Udvendige fællesarealer | 34 |
| 21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan..... | 36 |

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 udvendig 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. borer, nedbrydning af konstruktioner eller lignende.

El-installationerne er kun beset af DEAS A/S for umiddelbare forekommende fejl, og anbefales følgende gennemgået og bedømt af en autoriseret el-installatør, for at skabe overblik over el-installationernes fuldstændige 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 to 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 den ønskede kvalitet og niveau for færdiggørelse af arbejder.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

Ejendommens bestyrelsesmedlemmer og kontaktpersoner

Dennis Jul Bolding
Heimdalsgade 42, 2-14
2200 København N

Vicevært Jonas Landt
Varmemesterkontoret

- ☒ 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 bygninger | Antal etager | Kælder | Tagetage |
|----------------------------|-----------------|--------------|--------|----------|
| 1975 | 2 | 5 & 6 | Ja | Nej |

Ejendommen er opført i 2 bygninger som etageboligbebyggelse med i alt 9 erhverv i et bygningsareal på 3.177 m² og 202 boliger i et bygningsareal på 11.291 m², som giver et samlet bygningsareal på i alt 14.468 m².

Ejendommen er placeret i en lukket karré sammen med 2 andre ejendomme, hvor der i gården forefindes opdelt areal til henholdsvis parkering, varemodtagelse til erhverv, ophold samt et yderligere areal indrettet til gårdmiljø tilhørende en børnehave i 1.sal niveau over parkeringspladser.

Ejendommens bygninger er opført i henholdsvis 5 og 6 etager, hvor bygningen på Hamletsgade/Fenrisgade er opført som hjørneejendom i 5 etager og bygningen på Heimdsalgade er opført med spring i bygningsbredden i 6 etager, hvor 1. sal i den bredeste del er sammenhængende med børnehavens gårdmiljø.

Ejendommen er opført med henholdsvis udvendige svalegange og terrasser til boligerne på begge sider af bygningerne, hvormed hele ejendommen fremkommer med tilbagetrukne facader på nær gårdfacade over nedkørselsrampe. Yderligere har ejendommen 2 større portindgange mod Hamletsgade, hvor den ene benyttes som adgangsvej til parkeringspladser og varemodtagelse. Yderligere forefindes der nedkørselsrampe til kælderen mod Heimdsalgade, som er placeret under den smalleste del af bygningen.

Ejendommens boliger er generelt udført i samme udformning, hvormed der forekommer en ensartet modulbredde/lejlighedsbredde gennem hele ejendommen med en ensartet facadeudformning.

Ejendommen er indrettet med kælder under begge bygninger samt hele gårdarealet og er sammenhængende med naboejendommens kælder, der benytter samme nedkørselsrampe. Kælderen er indrettet i opdelte/aflukkede lejemål og parkeringspladser samt mindre arealer til varmecentral, ventilation, opbevaringsrum til beboere og vicevært.

Ejendommen er opført som et typisk betonbyggeri fra denne tid med betonfundament og med konstruktion i pladsstøbt beton og betonelementsyt-system.

Facader mod gade i stueetagen er alle indrettet og udført særskilt til de forskellige erhverv, og fremkommer mere ensartet mod gård i ubehandlet pudset gasbetonsten. De øvrige etager fremstår generelt med indspændte/frithængende altangange og terrasser, hvor alle har et ensartet og sammenhængende galvaniseret rækværk, som er gennemgående i hele ejendommen. De bagvedliggende facader på altangange er udført i ubehandlet pudset gasbetonsten og facader på terrasser er udført i let konstruktion som henholdsvis vinklede faste partier med terrassedør eller skydedørs-partier samt mindre afsnit i gult murværk. Ejendommens øvrige facader og gavle er alle udført i gult murværk.

Ejendommens lette konstruktioner, vinduer og døre er alle oprindeligt udført i malerbehandlet træ med isolerede fyldninger i krydsfinersplade og almindelige termoruder. Der forekommer en begyndende udskiftning af vinduer og døre på altangange, som er udført med bedre isoleringsevne i malerbehandlet træ og nye lavenergiruder.

Tagkonstruktionen på de 2 bygninger er begge udført som fladt tag med en tagpapdækning opført på betonelementer med Lecanødde, mindre isolering samt 2-3 lag tagpap. Der forekommer gen-

nembrydninger i tagdækningen i form af faldstammeudluftninger, enkelte ventilationshætter samt tagbrønde til afvanding. På taget forekommer der yderligere ventilationshuse, som er opført i gasbetonsten med udvendig trapezpladekonstruktion og fladt tag med tagpapdækning.

Ejendommens trappeopgange er udført med præfabrikerede betontrapper med terrazzobelægning, malerbehandlet rækværk i metal og henholdsvis almindelige blanke malerbehandlede vægge og vægge i blankt gult murværk. Der forekommer elevatorer i alle opgange, som er placeret ved siden af trappe med et foranliggende rum. I hjørnet på bygningen Hamletsgade/Fenrisgade er trappeopgangen udført med 2 stk. elevatorer. Der forekommer indvendige adgangsgange på hver etage i blok ved Fenrisgade samt i bygning på Heimdalsgade, som alle er udført med linoleumsgulve og malerbehandlede vægge og lofter. Yderligere er der 2 mindre mellemgange på hver etage i blok på Hamletsgade, som alle er udført med rå betongulv, malerbehandlede vægge og lofter samt adgangsdøre til opbevaringsrum.

Ejendommen er forsynet med fjernvarme, hvor varmecentral er ny med automatisk regulering og styring.

Ejendommens fællesareal i gård er udlagt til parkering, varemottagelse samt mindre arealer til gående og ophold. Fællesarealet forekommer ovenpå på kælderarealet og er udført med membranafdækning. Der forekommer større opholdsareal med græsplæne i gården, som tilhører nabo-ejendommen, men kan benyttes i henhold til fælles brug af begge arealer.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommen forekommer i en mindre god stand, og vil have behov for udskiftning eller løbende vedligeholdelse af mange af ejendommens bygningsdele for at opretholde/etablere en god vedligeholdelsesmæssig stand.

Der forekommer begyndende nedbrydning af den synlige/udvendige betonkonstruktion på ejendommens svalegange og terrasser, hvor der kan konstateres revnedannelser, forvitring og betonspringere på en stor andel af betonforkanter på både altangange og terrasser samt revner på selve betondækket på de fritliggende terrasser. Nedbrydningen kræver betonrenovering og etablering af membranløsninger på samtlige dele.

Der er konstateret en delvis defekt membranløsning på betonkonstruktionen i ejendommens gårdareal, hvor der ses gennemtrængende vand i kælderen med dertilhørende nedbrydning af konstruktionen. Den ødelagte membran skal genoprettes med renovering af underliggende betonkonstruktion, således konstruktionen opretholdes med nødvendig bæreevne for tung trafik.

Ejendommens tunge facader forekommer med flere revnedannelser og er generelt dårligt isolerende. Der bør iværksættes genopretning af facader med tilhørende efterisolering, så ejendommens klimaskærm opretholdes og forbedres isoleringsmæssigt. Tilsvarende forekommer der behov for vedligeholdelse/udskiftning af ejendommens lette facader samt døre og vinduer, da disse i større omfang er udpinte, utætte og dårligt isolerende, hvilket også påvirker ejendommens indeklima.

Tagdækning på bygningen Hamletsgade/Fenrisgade forekommer meget slidt, hvormed der skal etableres ny tagdækning indenfor den nærmeste årrække. Ved renovering af tag kræver myndigheder rentabel efterisolering foretaget, hvormed der samtidig skal foretages efterisolering jf. gældende krav. Tagdækningen på bygning Heimdalsgade er dog af nyere karakter med længere restlevetid, hvormed renovering ikke anses nødvendig indenfor kommende 10-års periode.

Yderligere forekommer der behov for delvis udskiftning af altan-/terrasserækværk, istandsættelse af trappeopgange, løbende udskiftning af installationer, belysning og faldstammer mv.

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 erfaring i renovering og vedligeholdelse af ejendomme og bistår gerne foreningen som rådgiver i forbindelse med gennemførelsen af påtænkte renoveringsarbejder eller som daglig sparringspartner 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 entreprisarbejdet.

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 viceværttafte.
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 %-sats af den samlede håndværker udgifter.

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. Denne bruges som nedenstående beskrevet.

| 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 type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input checked="" type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning Tagkonstruktionen på de 2 bygninger forekommer i forskellig vedligeholdelsesmæssig tilstand. Tagdækning på Hamletsgade/Fenrisgade forekommer meget slidt med utætheder ved gennembrydninger og bør fornyes med nødvendig efterisolering indenfor 1-3 år. Tagdækning på Heimdalsgade forekommer nyere og har en forventet restlevetid på 15-20 år, dog med utætheder ved gennembrydninger. |
| Beskrivelse Ejendommens tagkonstruktion er opbygget som fladt tag med tagpapdækning. Tagkonstruktionen er opført ovenpå betonkonstruktionen med udlagt lag i Lecanødder med faldretning, 100-150 mm isolering og 2-3 lag tagpap, som er indrammet i en høj gennemgående facadestern i beton beskyttet med en alu-inddækning. I tagkonstruktionen forekommer der indvendigt afvandingssystem, som er udført som undertrykssystem med afløbsrør i mindre dimension og centerplacerede tagbrønde i tagdækningen. Der forekommer gennembrydninger i tagdækningen i form af faldstammeudluftningsrør og enkelte ventilationshætter. Der er opført ventilationshuse/-tårne på taget, som er opført i gasbetonsten med udvendig trapezpladeinddækning samt fladt tag i betonelementer med tagpapdækning. | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Tagkonstruktion  | Tagdækningen på Hamletsgade/Fenrisgade forekommer oprindeligt med stor slitage og stort set uden beskyttende skiffergranulatdækning. Tagpappen udtørres derfor hurtigt af solen og bliver sprød med revner og utætheder til følge. Ved gang på tagdækning kan sprødhed høres og der forekommer begyndende små revnedannelser. Tagdækning forekommer yderligere med sætninger i tagkonstruktionen, hvormed der forekommer stående vand på tagfladen. Tagdækning bør fornyes indenfor 1-3 år. |

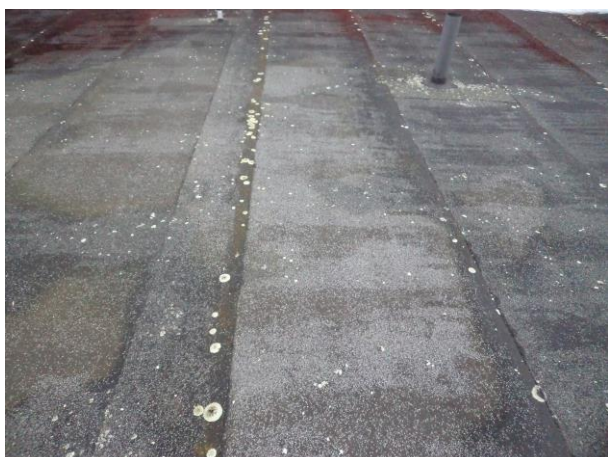


Tagdækningen på Heimdalsgade er udskiftet i nyere tid og forekommer i normal vedligeholdelsesmæssig stand.

Tagpap forekommer med komplet granulatoverflade, ubrudte svejsninger og uden synlig slitage.

Tagdækning forventes at have en restlevetid på 15-20 år.

2. Gennembrydninger



Gennembrydninger ved faldstammeudluftninger er generelt udført uden hætteløsning, hvilket er en fejlkonstruktion.

Der kan konstateres brud/revner mellem rør og tagpap, hvilket medfører utætheder. Utætheder er forsøgt repareret tidligere, men er revnet igen pga. materialers individuelle bevægelse.

Utætte gennembrydninger forekommer også steder i tagdækningen med sætninger og stående vand, hvilket øger risiko for vandgennemtrængning.

I forbindelse med etablering af ny tagdækning på Hamletsgade/Fenrisgade skal faldstammeudluftningen udføres med den korrekte hætteinddækning.



Samme er gældende ved gennembrydninger i tagdækningen på Heimsdalsgade, hvor nyere belægning også er udført uden hætter.

Der bør etableres hætter i den nyere tagdækning samtidig med etablering af ny tagdækning på anden blok.

3. Inddækninger

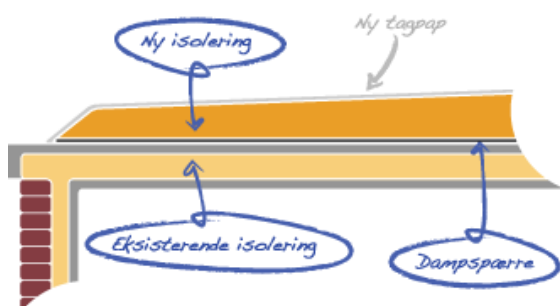


Betonsterne er beskyttet med alu-inddækning på overkant mod tagdækning.

Inddækninger er repareret af flere omgange for revner, huller mv. og forekommer med stor slitage og mulighed for utætheder.

Inddækninger bør udskiftes i forbindelse med etablering af ny tagdækning.

4. Varmeisolering

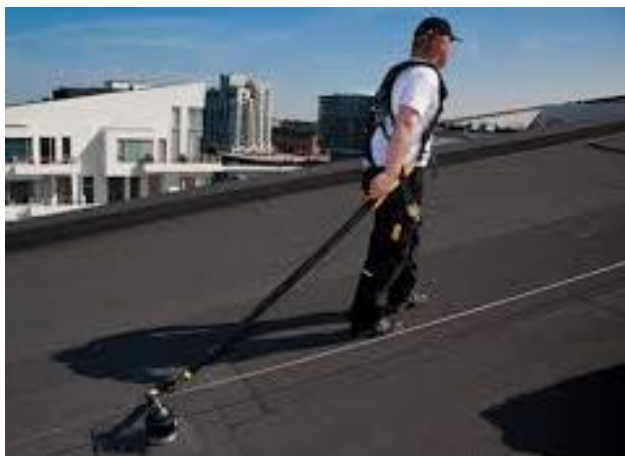


Isolering i tagkonstruktion forekommer oprindelig og er ikke bekræftet specifikt, men vurderes i henhold til udførelsesperioden at være 100-150 mm.

I forbindelse med etablering af ny tagdækning forekommer der myndighedskrav for etablering af rentabel efterisolering af klimaskærmen, hvilket er tilfældet ved denne renoveringstype. Tagfladen skal efterisoleres, således der forekommer min. 300 mm isolering på tagfladen i henhold til reglements-krav.


Der bør foretages efterisolering af tagkonstruktion i forbindelse med ny tagdækning.

5. Faldsikring



Ved etablering af ny tagdækning forekommer der krav om etablering af faldsikring på tagfladen, således taget kan inspiceres og gennemgås sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Der bør etableres faldsikring på tagfladen i forbindelse med ny tagdækning.

| 02. Kælder / Fundering | |
|--|--|
| Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning Kælderkonstruktion forekommer i normal vedligeholdelsesmæssig tilstand, dog med flere enkeltstående defekter. Der forekommer utætheder i overliggende membran i gårdareal, som forårsager vandgennemtrængning flere steder i kælderen, hvilket bør udbedres snarest. Yderligere forekommer der mindre revnedannelser i terrændækket flere steder, som løbende bør vedligeholdes. |
| Beskrivelse <p>Ejendommen er opført med kælder under begge bygninger samt gårdareal, som er udført med almindelig pladsstøbt betonfundering og pladsstøbte betonkonstruktioner.</p> <p>Kælder er hovedsagligt indrettet med parkeringsareal, særskilte aflukkede lejemål samt adgangsveje hertil. Yderligere forekommer der mindre arealer til varmecentral, ventilation og opbevaringsrum til beboere og vicevært.</p> <p>Kælderen er sammenhængende med naboejendommens kælder og der forekommer en større nedkørselsrampe fra Heimdalsgade, som værende den eneste adgangsvej til både ejendommens og naboejendommens kælderareal.</p> <p>Kælderens opbevaringsrum til beboere er indrettet med gittervægge og -døre og der forekommer enkelte stålpladedøre mellem de forskellige rum.</p> | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Fundament og kælderkonstruktion  | Membran i gårdareal forekommer med flere brud, hvilket forårsager vandgennemtrængning til kælder og konstruktioner. Fuge-/Skinneafslutning i gårdareal kan ikke optage konstruktionsbevægelser og forekommer meget utæt, hvor der sker saltholdig vandgennemtrængning til underliggende bjælkekonstruktion. Bjælkekonstruktion forekommer delvist nedbrudt i den en side. |



Der forekommer større revnedannelser i membran i gårdens gangareal til bygning i Heimdalsgade, hvormed der sker saltholdig vandgennemtrængning til kælderen.

Vandgennemtrængning er kraftig og der ses spor fra rindende vand på både loft, vægge, kældergulv og installationer.

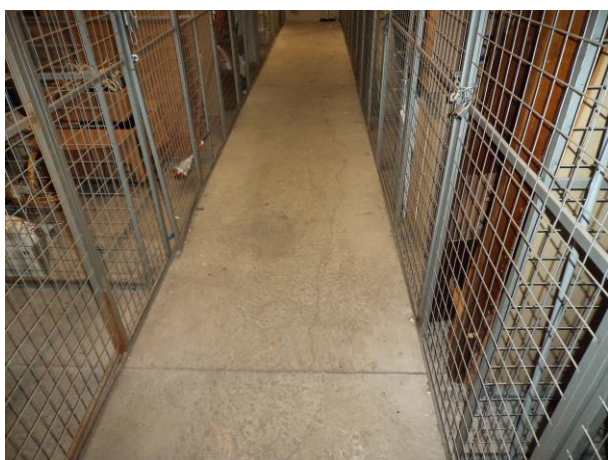
Vandgennemtrængning nedbryder både konstruktioner, installationer mv.



Der forekommer utætheder ved 2 afløb i gårdarealet, som også forårsager vandgennemtrængning.


Samme utætheder gør sig gældende i åbning mellem ejendommens og naboejendommens kælder.

Der er registreret 5 større skader på konstruktioner i kælderen pga. vandgennemtrængning.



Der forekommer begyndende revnedannelser i terrændækket flere steder, som bør tætnes for at undgå indtrængning af vand nedefra.

Der kunne ikke konstateres hulrum under terrændæk, hvormed revner er forårsaget af bevægelser og svind.

| 03. Facade / sokkel | |
|---|--|
| Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning Ejendommens facader er i normal vedligeholdelsesmæssig tilstand, dog med flere gennemgående defekter. Revner i ejendommens tunge facader på altangange og gårdfacade i stueetage bør udbedres. Der bør overvejes samlet udskiftning af ejendommens lette facadekonstruktioner på terrasser for indeklimaforbedring og energioptimering. |
| Beskrivelse <p>Ejendommens facader fremstår med en generel ensartethed ud fra den gennemgående modulbredde ved skelvægge, der giver en gentagende facadeudformning ved de fortløbende boliger i blokkens etager og udstrækning.</p> <p>På ejendommens terrasseside fremstår alle facader udført i henholdsvis blankt gult murværk og en vinklet elementer med vinduer/døre eller plane skydedørspartier med almindelige 2-lags termoruder.</p> <p>På ejendommens altangange samt stueetage mod gård fremstår alle facader udført som ubehandlede pudsede gasbetonsten.</p> <p>Ejendommens butiksfacader mod gade er alle udført særskilt for de forskellige erhverv, hvorved vedligeholdelsespligten også betragtes som særskilt hos den enkelte ejer.</p> <p>Yderligere forekommer ejendommens gavle og øvrige facader udført som blankt gult murværk og pladsstøbt beton.</p> | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Facader  | <p>Facader på altangange forekommer med bevægelsesrevner og løst puds flere steder, hvilket særligt er gældende mod Hamletsgade.</p> <p>Revner er flere steder i karakter, at der forekommer direkte hul indtil bagvedliggende beboelse med trækgener til følge.</p> <p>Facader bør genoprettes ved indlægning af armering samt genopretning af pudset overflade.</p> <p>Der bør ligeledes overvejes efterisolering af facader i gasbetonsten, hvilket kunne foretages i 100 mm hårde isoleringsbatts med indfarvet pudsoverflade.</p> |

2. Facader



Der er tilsvarende bevægelsesrevner i gårdfacaden i stueetagen flere steder, hvor pudslag er løstsiddende eller nedfaldent.

Revner forekommer specielt i overgang mellem betonkonstruktion og gasbetonsten på langs af blokken i sokkelovergang, som er indpudset. Yderligere er der gennemgående revner flere steder lodret i vægge, som sker pga. manglende mulighed for optagelse af bevægelser i de lange sammenhængende facader.

Der bør indlægges fuger og dilatationsfuger for optagelse af bevægelser samt genopretning af revnet pudsoverflade.



De lette facadepartier på terrasser er i forskellig vedligeholdelsesmæssig stand, da vedligeholdelsen er foretaget sporadisk af den enkelte beboer.

Partier fremstår generelt lettere udpint med kraftig mangel på malermæssig vedligeholdelse.


Rådskader er konstateret på flere partier specielt i de kritiske zoner.


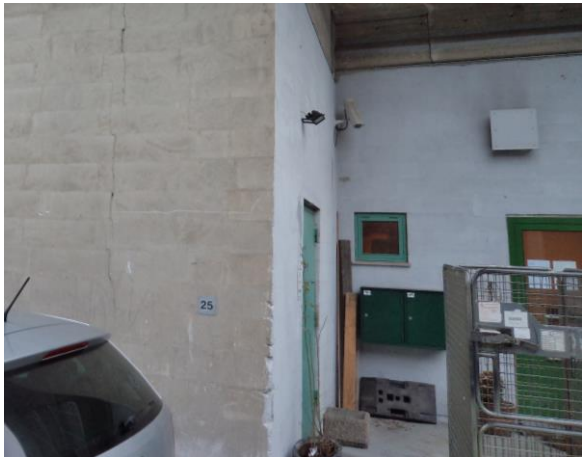
Der bør som min. foretages snedkergennemgang og malerbehandling af facadepartier, som bør gentages fremadrettet med en fast vedligeholdelsesfrekvens på 7 år.




Partier er dog også oprindelige, hvormed de forekommer med ringe isoleringseffekt og der kunne orienteres om kraftige kuldenedfald i boligen herfra.

Partier bør derfor overvejes udskiftes til nye energibesparende elementer med lavenergigirder i 3-lags glas. Hermed forbedres indeklimaet opholdszonen væsentligt.

| 04. Vinduer | |
|--|---|
| Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input checked="" type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning Ejendommens vinduer forekommer i forskellig vedligeholdelsesmæssig tilstand. Gamle vinduer i trappeopgange og på altangange mod boliger bør udskiftes. Nyere vinduer mod boliger bør løbende vedligeholdes malermæssigt. |
| Beskrivelse Ejendommens vinduer forekommer i varierende alder, hvor størstedelen er oprindelige i malerbehandlet træ med almindelig 2-lags termorude. De resterende er udskiftes i nyere tid i lidt forskellige typer, som alle er i malerbehandlet træ med 2-lags termoruder/energiruder. Vinduer er alle enkeltfags og er placeret i gangarealer eller i trappeopgange, hvormed alle er udført som indadgående i sidehængte eller dreje/kip-løsning for opretholdelse af friareal og pudsemulighed. Vinduer er afsluttet med enten elastiske fuger eller stødende direkte mod pudsflade. | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Vinduer i facade  | <p>Oprindelige vinduer på altangange og i trappeopgange forekommer generelt i mindre god vedligeholdelsesmæssig stand, hvor flere er helt udtjente.</p> <p>Der kan konstateres generelle utætheder ved og omkring vinduer, hvor der sker gennemtrængning af både vind og vand.</p> <p>Enkelte oprindelige vinduer bør udskiftes med det samme og resterende bør udskiftes indenfor 3-årig periode.</p> <p>Alternativt kræves der snedker- og malermæssig vedligeholdelse indenfor samme periode.</p> <p>Foreningen er påbegyndt løbende udskiftning af vinduer på altangange mod boliger, som forekommer i varierende typer afhængig af udskiftningstidspunktet.</p> <p>Alle nye vinduer forekommer i god vedligeholdelsesmæssig stand, hvor der blot bør indarbejdes løbende malermæssigt vedligehold med fast frekvens hvert 7. år.</p> |

| 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 Ejendommens døre er i normal vedligeholdelsesmæssig tilstand i forhold til alderen. Døre mod boliger på altangange forekommer generelt utætte og dårligt isolerende, hvormed der bør overvejes en generel udskiftning. |
| Beskrivelse <p>Ejendommens indgangsdøre til boliger er generelt oprindelige, som er udført i malerbehandlet træ med 2-lags termoruder som rammedøre med større glasfelt og mindre fyldning i henholdsvis 1-fags eller 2-fags med fast sideparti.</p> <p>Enkelte indgangsdøre til boliger og opgangsdøre er udskiftet i nyere tid i samme udformning og materiale med 2-lags energiruder.</p> <p>Der forekommer enkelte andre døre i ejendommen til erhverv, viceværthkontor mv., som er udført som stål- eller alu-døre.</p> | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Trappeopgangs- og Indgangsdøre   | <p>Trappeopgangsdøre og isat i 2009 forekommer i god stand, som bør opretholdes ved løbende snedkergennemgang og malerbehandling i fast vedligeholdelsesfrekvens hvert 7. år.</p> <p>Oprindelige indgangsdøre til boliger forekommer ligeledes i normal stand, dog med kendskab om generelle utætheder og synlig slitage flere steder og generel dårlig isoleringsevne.</p> <p>Foreningen er påbegyndt en løbende udskiftning af indgangsdøre på altangange mod boliger, og resterende bør udskiftes indenfor en 3-årig periode.</p> <p>Øvrige døre i ejendommen bør opretholdes ved løbende vedligeholdelse hvert 7. år.</p> |
| 2. | |

| 06. Terrasser og altangange | |
|---|---|
| Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Dårlig <input checked="" type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning <p>Ejendommens terrasser og altangange er i forskellig vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Altangange og terrasser på gadeside mod Hamletsgade forekommer i god vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>På altangange på gårdside mod Hamletsgade er i mindre god tilstand, og der bør foretages tætning af revnedannelser og reovering af forkanter.</p> <p>Resterende terrasser er oprindelige og forekommer i dårlig tilstand, og der bør foretages generel betonreovering samt etablering af membraner.</p> |
| Beskrivelse <p>Ejendommen er opført med terrasser og altangange på samtlige facader over stueetagen, hvor der forekommer et opholdsareal foran facader med et gennemgående rækværk på alle etager.</p> <p>Terrasser og altangange er opført i pladssstøbt indspændt betonplader uden søjleafastning og yderligere beskyttende behandling.</p> <p>Det gennemgående rækværk foran samtlige terrasser og altangange er udført i galvaniseret metal i rammeform med ballustre, som er boltet direkte på betonpladen. Der forekommer løbende lodrette gennemgående poster i rækværket fra 1.-4.sal for afstivning.</p> | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Terrasser og altangange  | <p>Altangange og terrasser på gadeside mod Hamletsgade er reoveret i nyere tid med etablering af membraner på overside og forkanter.</p> <p>Altangange og terrasser forekommer i god vedligeholdelsesmæssig stand og kærver ingen yderligere vedligeholdelse i 10-års perioden.</p> |



Altangange på gårdside mod Hamletsgade er tidligere renoveret med membraner på overside.

Der forekommer gentagne revnedannelser i membraner på tværs af altangangen med samme interval, hvilket er overensstemmende med manglende optagelse af bevægelser i konstruktionen.

Membraner bør tættes ved reparation, således der undgås vandgennemtrængning og nedbrydning af konstruktionen.



Ved tidligere membranudlægning på altangange i gårdside mod Hamletsgade er denne ikke udlagt over forkanter, hvormed disse fremstår oprindelige.

Der forekommer begyndende revnedannelser og springere i forkanterne.

Forkanter bør betonrenoveres og efterbehandles med membran i forbindelse med reparation af eksisterende membran på overside.

Reparation af membran og renovering af forkanter bør foretages indenfor 3-5 årig periode.



De øvrige terrasser på ejendommen forekommer generelt som oprindelige i rå beton, dog med enkelte membranudlægninger.

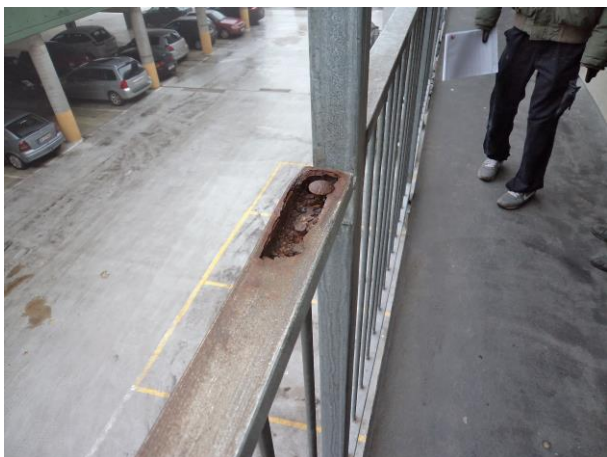
I betonpladernes overside kan der konstateres revnedannelser flere steder.

I betonpladernes forkanter forekommer der mange revnedannelser, forvitring og springere.



Nedbrydningen af betonpladernes forkanter er generelt udbredt på alle øvrige terrasser.

Der bør igangsættes en løbende renovering af betonplader samt forkanter med en følgende udlægning af membraner, hvilket bør gennemføres i etaper grundet økonomiske forhold.



Der forekommer begynde tæring af de galvaniserede rækværker sporadisk rundt på ejendommen og enkelte steder forekommer der generelt gennemtæring.


Renovering kontra udskiftning af rækværkelementer vurderes økonomisk ens, hvormed der bør igangsættes en løbende udskiftning i forbindelse med betonrenoveringen.



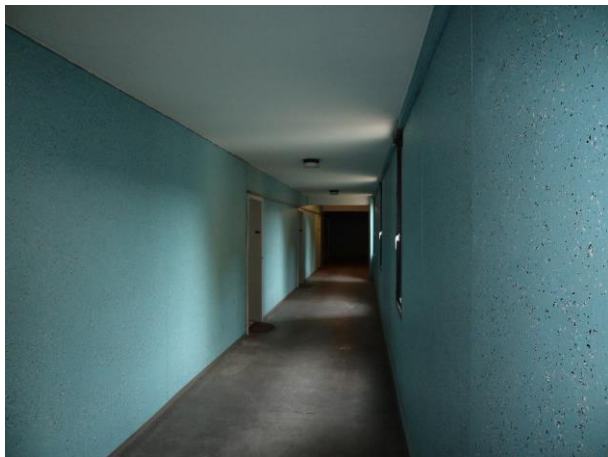
På størstedelen af rækværker ved terrasser har beboeren foretaget egen inddækning, hvilket giver et broget udtryk på ejendommen.

Ved løbende udskiftning af rækværker bør udskiftning af rækværker på terrasser overvejes udført som nye med ens hulpladeinddækning, hvormed eksisterende gode rækværker kan benyttes til udskiftning på altangange.

Udskiftningen bør overvejes i forbindelse med betonrenoveringen.

| 07. Trapper, fordelingsgange og elevatorer | |
|--|--|
| Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input checked="" type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning <p>Trappeopgange og oprindelige elevatorer er i normal vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Trappeopgange og elevatorer er noget mørke, forekommer med synlig slitage og bør istandsættes.</p> <p>Ny elevator i Heimsdalgade er i meget god vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Fordelingsgange forekommer med udtjent linoleum på gulve, synlige slitage og er i mindre god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Fordelingsgange/Mellemgange bør ligeledes istandsættes.</p> |
| Beskrivelse <p>Ejendommen har 4 trappeopgange, som er placeret i bygningshjørne ved Hamletsgade / Fenrisgade, modsatte ende af Hamletsgade samt 2 i Heimdalsgade, hvor der forekommer tilhørende elevatorer i 3 af opgangene med 2 stole i bygningshjørnet.</p> <p>Trappeopgange er udført med præfabrikerede betontrapper med terrazzobelægning, malerbehandlede glatte vægge i de nederste løb samt blankt gult murværk i de øvrige løb, malerbehandlede lofter og løb samt pulverlakeret rækværk af metal. Ved trappeopgange forekommer der forrum til elevatorer i samme udformning som trapper og elevatorer er udført med malerbehandlede døre og pladeinddækket stol. Dog forekommer elevator i Heimdalsgade ny med rustfri stål på dør og i pladeinddækning.</p> <p>I Heimdalsgade og Fenrisgade forekommer der indvendige fordelingsgange, som er udført med linoleumsgulve, malerbehandlede glatte vægge og henholdsvis malerbehandlede lofter og ned-sænkede lofter med hessian.</p> <p>Mellemgange i Hamletsgade er udført tilsvarende fordelingsgange dog med rå beton på gulve samt varierende døre indtil opbevaringsrum.</p> | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Trappeopgange  | <p>Trappeopganges vægge og lofter fremstår med en del slitage, mindre afskalninger, graffiti mv.</p> <p>Betontrapper med terrazzobelægning samt rækværk forekommer fortsat i pæn stand.</p> <p>Generelt er trappeopgange noget mørke og opgangens belysning/lamper giver ikke tilstrækkeligt lys.</p> <p>Opgange bør istandsættes, hvor murværk kan overvejes indfarvet. Ved istandsættelse bør der etableres ny belysning og røgalarmer.</p> |

2. Fordelings-/Mellemgange



I fordelingsgange fremstår linoleumsgulvet generelt udtjent og der forekommer større afskalninger i samlinger mv, med risiko at falde.

Samtidig har træværk, døre, vægge og lofter ligeledes en del slitage.

Fordelingsgange bør istandsættes, hvor der bør etableres ny belysning og røgalarmer samtidig.



Mellemgange i Hamletsgade er med rå beton gulv og krydsfinersdøre mod opbevaringsrum og fremstår ikke præsentable.

Mellemgange bør istandsættes med etablering af linoleumsgulve samt rigtige døre mod opbevaringsrum.

3. Elevatorer





Ejendommens 3 af de 4 elevatorer forekommer oprindelige med mekanik, indretning og døre i en betragtelig alder.

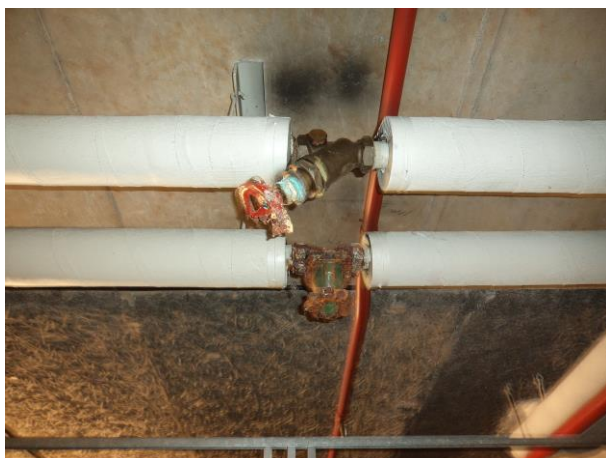
Der forekommer stor sandsynlighed for nødvendig udskiftning af elevatorens mekanik, motorer mv. indenfor 10-års peiroden, hvormed der afsættes midler hertil.

Derudover skal elevatorer løbende vedligeholdes i forbindelse med lovpligtige syn, kontrol mv.

| 08. Konstruktioner | |
|---|--|
| Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning Ejendommens konstruktioner forekommer i normal vedligeholdelsesmæssig tilstand, dog med flere enkeltstående skader. Der er behov for løbende betonrenovering i mindre omfang i forbindelse med andre betonrenoveringsopgaver på ejendommen. |
| Beskrivelse Ejendommens bærende konstruktion er opført som pladsstøbt beton og fremstår mange steder som synlig ubehandlet/malerbehandlet konstruktion. Den synlige del af den bærende konstruktion fremgår hovedsagelig som søjle-/bjælkesystem i stuetagen samt betonsterne ved tagkonstruktion. | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 2. Konstruktioner   | Der forekommer flere steder med springere og afskalninger på ejendommens synlige del af konstruktionen. Der bør foretages løbende betonrenovering af skader i forbindelse med andre betonrenoveringsopgaver på ejendommen. Der kan konstateres forvitring og nedbrydning af ubeskyttede betonkonstruktioner i terrænniveau, som belastes kraftigt af vejrlig og salte. Der bør foretages løbende betonrenovering af skader i forbindelse med andre betonrenoveringsopgaver på ejendommen. |

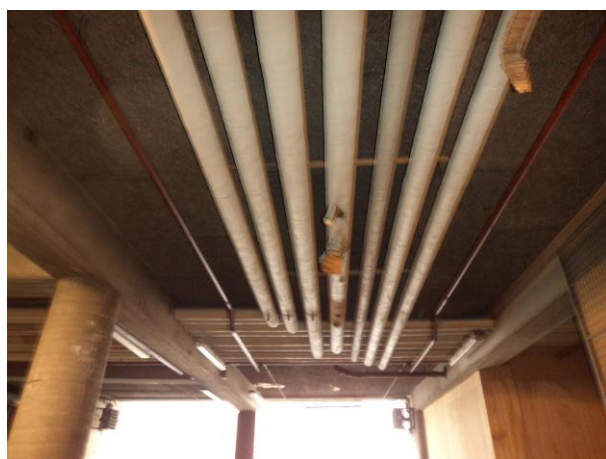
| 09. WC / Bad | |
|--|--|
| Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning Ejendommens Wc/badeværelser er i forskellig vedligeholdelsesmæssig tilstand. Ejer varetager selv vedligeholdelsen. |
| Beskrivelse Forskellig. | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Wc / Bad | Vedligeholdelse af Wc/badeværelser henhører til den enkelte ejers forpligtigelse. Ligeledes bør den enkelte ejer sørge for løbende opretholdelse af installationer og afløb, således vandskader undgås. |
| | |
| 10. Køkken | |
| 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 køkkener er i forskellig vedligeholdelsesmæssig tilstand. Ejer varetager selv vedligeholdelsen. |
| Beskrivelse Forskellig. | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Køkken | Vedligeholdelse af køkkener henhører til den enkelte ejers forpligtigelse. Ligeledes bør den enkelte ejer sørge for løbende opretholdelse af installationer og afløb, således vandskader undgås. |

| 11. Varmeanlæg | |
|---|---|
| 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 checked="" type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning Ejendommens varmecentral er konverteret til fjernvarmecentral i 2012 og forekommer i meget god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Der kan forekomme behov for udskiftning af enkelte afspærringsventiler indenfor 10-års perioden. |
| Beskrivelse Varmecentral er konverteret til fjernvarmecentral med veksler til varmeanlæg samt indbygget spiralveksler i varmtvandsbeholder. Varmecentralen styres med klimastat samt trykregulerende pumper i henhold til varmebehov. | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Varmecentral   | <p>Centralen var i drift på besigtigelsestidspunktet, hvor der forekom fornuftigt afkøling på anlægget.</p> <p>Centralen er opbygget med teknisk isolering omkring samtlige komponenter på nær pumper og ventiler, hvor kappeinddækning mangler. Isolering er en beskeden investering, som bør foretages under den løbende vedligeholdelse.</p> <p>Der udarbejdes håndskrevne driftsjournaler på ejendommen jf. krav.</p> <p>For vurdering af forbrug, undgåelse af straffefgifter og overforbrug kan energistyring anbefales.</p> <p>Der blev oplyst om tidligere varmeproblemer i den ene af de 3 kredse, dog forventes disse løst, da der netop er monteret ny hovedpumpe på anlægget.</p> <p>Ny hovedpumpe øger trykforhold i anlæg, hvormed varmen burde blive fordelt ud til alle yderpunkter i de aktuelle kredse.</p> |



Der forekommer oprindelige hovedafspærringsventiler samt mindre afspærringsventiler i kælderen, som kan blive nødvendige at udskifte indenfor 10-års perioden.

2. Rørsystem / Teknisk isolering





Samtlige synlige tilgængelige rør i kælder mv. forekommer teknisk isoleret.

Der forekommer enkelte skader på isoleringen, som bør genetableres under den løbende vedligeholdelse.



3. Varmemålere


Der er netop monteret nye varmemålere i ejendommen til forbrugsmåling og udarbejdelse af varmeregnskab.

Varmemålere har en begrænset levetid i henhold til batterier på 10 år, hvormed udskiftning foreligger i udgangen af 10-års peiroden.

| 12. Afløb | |
|---|--|
| Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning Ejendommens faldstammer er i normal vedligeholdelsesmæssig tilstand, dog med flere tegn på begyndende tæring og utætheder i kælderen. Der anses begyndende behov for totaludskiftning, dog vurderes dette først aktuelt efter 10-års perioden. Der skal foretages løbende delvise udskiftninger. |
| Beskrivelse Faldstammer er udført i støbejern til spildevand og plast til indvendig tagnedløbsvand i varierende størrelser. Alle faldstammer i kælderen er udført i støbejern med renselemme og der forekommer almindelig udluftning over tag. | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Faldstammer og grenrør   | Faldstammer i støbejern har en normal levetid på 50-70 år, hvormed totaludskiftning ikke burde være nødvendig indenfor 10-års perioden. Faldstammer er kun besigtiget i kælder og en enkelt bolig. Faldstamme og nedløbsrør for tagvand forekom i bolig uden synlige defekter. I kælderen kunne der konstateres begyndende tæring og enkelte brud på flere faldstammer. Der er konstateret brud på enkelte faldstammer i kælderen, som bør udbedres med det samme. Yderligere forekommer der kraftige tæring flere steder. Der bør afsættes midler til løbende udskiftningen indenfor 10-års perioden. |

| 13 Kloak | |
|--|---|
| 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 kloaksystem er ikke vurderet, da dette kræver Tv-inspektion. I henhold til ejendommens alder må kloaksystem forventes at være i normal vedligeholdelsesmæssig tilstand med risiko for defekter. Der er ikke kendskab til problemer med anlægget, som løbende serviceres, hvormed der ikke afsættes midler hertil. |
| Beskrivelse Kloaksystem forekommer med ukendt føringsforløb, som forventes at efterleve gældende regler omkring udformning og materialer i henhold til byggetilladelsen. Kloaksystem forventes at være udført i beton og plast, som har lang levetid. | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Brønde og kloak | Der forekommer serviceaftale på ejendommens kloaksystem, hvormed brønde, ristebrønde, sandfang mv. løbende renses og opretholdes. Der er ikke kendskab til problemer med tilbageløb/opstuvning eller lignende i kloaksystemet. |

| 14 Vandinstallationer | |
|---|--|
| 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 checked="" type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning <p>Ejendommens vandinstallationer er i varierende vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Der er udskiftet brugsvandsstigsstrenge i ejendommen i 2012-13.</p> <p>Der forekommer fortsat oprindelige vandrette brugsvandsstrenge i kælderen og stueetage samt koblingsledninger i boliger.</p> <p>Der vil forekomme behov for udskiftning af resterende oprindelige brugsvandsledninger indenfor 10-års perioden.</p> |
| Beskrivelse <p>Vandinstallation er udført i henholdsvis oprindelige vandrette galvaniserede stålrør i kælder, nye lodrette stigstrenge i rustfri stålrør som in-liner mellem boliger samt oprindelige koblingsledninger i boliger som kobberrør.</p> | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Brugsvandsinstallation   | <p>Temperatur på varmt brugsvand i varmtvandsbeholder på 58° var i overensstemmelse med grænseværdier, således der undgås udvikling af legionellabakterier under 50° og kraftig kalkudfældning over 60°.</p> <p>Der blev oplyst om begyndende utætheder på de vandrette brugsvandsledninger i kælder samt stueetage ved både erhverv og børnehaver.</p> <p>Der er opsat nye vandmålere på ejendommen til forbrugsmåling og udarbejdelse af forbrugsregnskab.</p> <p>Vandmålere har en levetid på maksimalt 12 år, dog kræver det kontrol af målere efter en 6-årig periode. Der afsætter midler til kontroludtagning af målere indenfor 10-års perioden.</p> |

| 16 Ventilation | |
|--|---|
| 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 <p>Ejendommens ventilation er i varierende vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Der er foretaget løbende udskiftning af ventilatorer, hvor der fortsat forekommer 2 stk. gamle ventilatorer, som bør udskiftes i 10-års perioden.</p> <p>Der bør ligeledes foretages rensning af kanalsystem indenfor 10-års perioden.</p> |
| Beskrivelse <p>Det mekaniske udsugningsanlæg er udført i henhold til krav om udsugning/luftskifte på henholdsvis 20 l/s i køkken samt 15 l/s i badeværelse.</p> <p>Udsugningsanlægget er udført som kanalsystem ført i installationsskakt til ventilationshuse/-tårne med centrale udsugningsventilatorer og afkast til det fri.</p> | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Mekanisk udsugningsanlæg  | <p>Ventilatorer er udskiftet løbende i nyere tid, hvormed disse er udført med nye energibesparende ventilatorer af type med B-skovlhjul og el-sparemotorer.</p> <p>De sidste 2 stk. ventilatorer udskiftes til tilsvarende.</p> <p>Der bør foretages rensning af kanalsystemet ca. hvert 10. år. Det forekom ukendt hvornår seneste rensning af kanalsystem er foretaget, hvormed der bør afsættes midler hertil indenfor 10-års perioden.</p> <p>Anlægget kan indreguleres samtidig, således luftskiftet i den enkelte bolig er i overensstemmelse med ovenstående krav.</p> |

| 17 El installation | |
|---|--|
| Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning <p>Ejendommens elinstallationer er ikke specifikt gennemgået på besigtigelsen, men vurderes at være i mindre god/normal vedligeholdelses-mæssig tilstand.</p> <p>Elinstallationerne kan gennemgås af en autoriseret el-installatør for at skabe overblik over specifikke forhold.</p> |
| Beskrivelse <p>Elinstallationer skal overordnet være opført i materialer og komponenter, som efterlever nuværende gældende regler.</p> <p>Ejendommens elinstallationer forekommer hovedsagligt oprindelige med diverse udbygninger/ombygninger, hvormed der kan være risiko for overbelastning og fejl på anlægget.</p> | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Fællesinstallation og belysning  | <p>Elinstallationer var flere steder oprindelige med gamle sikringsgrupper, som var tilbygget nye HPFI-relæer jf. gældende krav.</p> <p>Elinstallationer er ombygget af flere omgange, hvor tavler og anlæg kan være fejl og mulig overbelastning.</p> <p>Gennemgang af anlægget anbefales gennemført indenfor 10-års perioden og foretages over den løbende drift.</p> |
| 2. Belysning  | <p>Ejendommens belysningsanlæg i opgange, fordelingsgange mv. forekommer med delvis konstant tænding og er flere steder konstateret med defekter. Samme er gældende for kældbelysningen.</p> <p>Lamper/Lysstofarmaturer er generelt ved at være udtjente og bør overvejes udskiftet i forbindelse med istandsættelse af opgange mv.</p> <p>Der bør overvejes anvendelse af LED-belysning for mulig energibesparelse.</p> <p>Yderligere kan solcelleanlæg til dækning af forbrug på fællesinstallationer overvejes.</p> |

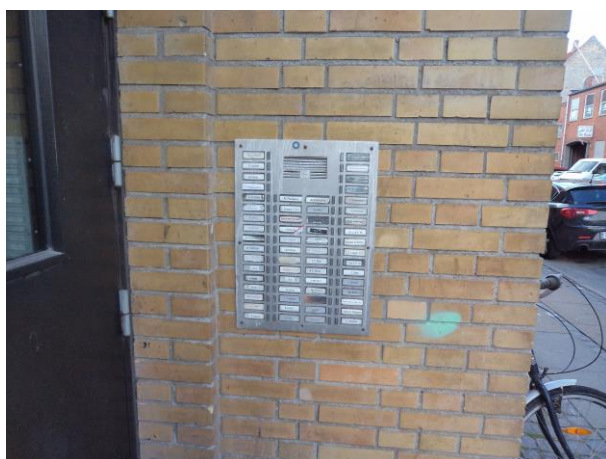
3. Dørtelefonanlæg



Dørtelefonanlæg har en normal levetid på omkring 20 år, hvilket er oversteget for dele af anlægget.

Der kan hertil også bekræftes større løbende vedligeholdelse på anlæggene.


Dørtelefonanlæg er delvist fornyet i nyere tid med nye kaldeanlæg/tabloer ved hovedindgang på Hamletsgade 8 samt ved samme trappeopgang i gården.





Kaldeanlæg/Tablo i Heimdalsgade og Hamletsgade 4 er af ældre karakter.

Begge kaldeanlæg forventes at være udtjent indenfor 10-års perioden og bør udskiftes.

Der kan ligeledes overvejes udskiftning af dørtelefoner i boliger i Hamletsgade/Fenrisgade, hvis vedligeholdelsesomkostningen hertil fortsat er stigende.

| 18 Postkasse | |
|--|--|
| Kort konklusion <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej | Sammenfatning Postkassesystemet efterlever gældende krav. Der forventes mindre løbende vedligeholdelse af postkassesystemet. |
| Beskrivelse Postkasser udført som systemløsning, der er placeret i trappeopgange samt udvendig i gård. | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Postkasser  | Postkassesystem belastes ofte hårdt, hvormed der fremadrettet må forventes løbende vedligeholdelse af bevægelige dele. Postkassesystemet vurderes at være af type, hvor der forekommer længere reservedelsgaranti, hvormed anlægget kan opretholdes i længere tid. Der forekommer flere tæringsproblemer med udvendigt postkassesystem. Løbende vedligehold vurderes fortsat beskedent og afholdes over driftsbudget. |

| 19 Energimærkning | |
|---|---|
| Kort konklusion <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej | Sammenfatning Ejendommen har et energimærke fra 2011, hvormed dette skal fornyes i 2018. |
| Beskrivelse Der foreligger krav om at ejendommen skal have et energimærke. Energimærket kræves fornyet i forbindelse med salg. | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| | Foreningen bør sikre fornyelse af energimærket, således dette ikke blot udføres i forbindelse med salg til tilfældig og ofte dyrere pris. |

| 20 Udvendige fællesarealer | |
|--|---|
| Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input checked="" type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god | Sammenfatning Udvendige fællesarealer på ejendommen forekommer i forskellig vedligeholdelsesmæssig tilstand. Arealer består hovedsagligt af P-arealer i gården, hvor der bør foretages delvis udbedring af membran med det samme. |
| Beskrivelse <p>Ejendommens udvendige fællesarealer består af gårdarealet, som overordnet er indrettet med parkeringspladser for biler, varemodtagelse og containerplads for erhverv, indhegnet cykelparkeringsplads samt mindre gangareal mellem bygninger. Fællesarealet er membranbelagt i hele gårdens udstrækning.</p> <p>Der er indrettet indgangsparti ved Hamletsgade 8 med port og separat indgangsdør til gående.</p> <p>I fællesarealet foreligger der gårdareal til børnehave i 1.sals niveau over parkeringsareal, som er opført som betonkonstruktion på søjler. Smatlige betonkonstruktioner hertil er efterbehandlet med beskyttende belægning.</p> | |
| Registreringer | Vurderinger og anbefalinger |
| 1. Udenoms arealer   | <p>Gårdarealets membranbelægning er beskadiget i et større areal ved område for varemodtagelse, containerplads samt i drejebane til parkeringsarealet.</p> <p>Membranbelægning bør repareres snarest, da vandgennemtrængning medfører nedbrydning af underliggende konstruktioner.</p> <p>Der er indbygget fugeskinne i membranbelægning ud foran viceværtskontor for optagelse af konstruktioners bevægelser. Fugeskinnen kan konstateres meget utæt og der er foretaget delvis opbrydning heraf. Etablering af ny fugeløsning bør udføres snarest, da konstruktioner herunder også nedbrydes.</p> <p>I gangareal til Heimdalsgade er membran folder 2 steder med kraftige revner til følge. Her er der også konstateret utætheder, som samme konsekvens for underliggende konstruktioner.</p> <p>Yderligere er der konstateret utætheder ved 2 stk. ristebrønde, som også bør udbedres.</p> <p>Fællesarealet forekommer med et bord-/bænkesæt som eneste fælles opholdsareal, hvilket må betragtes som beskedent.</p> |

2. Indgangsparti Hamletsgade



Hovedindgangspartiet i Hamletsgade 8 er fornyet i nyere tid og fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand.

21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan

Se bilag 1.