

VEDLIGEHOULDESEPLAN FOR 8 - 424

E/F ASTILBEHAVEN 131 - 162

Astilbehaven 131 – 162. 2830 Virum.



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: Hans Werner Morell i 2022
HWM@deas.dk
Tel. nr.: 3946 6561

Kontrolleret af:
Udført marts 2022
Version: Endelig
Ejendomsnr. 8 - 424

Indholdsfortegnelse

Formål	3
Grundlag og forudsætninger	3
Konklusion/sammenfatning	5
Det videre arbejde.....	6
Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:	7
Tilstandsvurdering af bygningen	8
01. Tag og tagetage.....	8
02. Kældertrapper og kælder.	11
03. Facade, altaner og sokkel.	13
04. Vinduer	17
05. Udvendige døre	19
06. Trapper	20
08. Etageadskillelser	22
09. WC / Bad i lejligheder.....	23
10. Køkken.....	24
11. Varmeanlæg	25
12. Afløb	27
13 Kloak.....	28
14 Vandinstallationer	29
16 Ventilation	30
17 El installation.....	31
18 Postkasse	32
19 Energimærkning.....	33
20 Udenoms arealer	34
21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan.....	37

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.

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

Vedligeholdelsesplanen bør som minimum opdateres **hvert 5 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. boringer, nedbrydning af konstruktioner eller lignende.

El-installationerne er kun visuelt bedømt 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 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 den ønskede kvalitet og niveau for færdiggørelse af arbejder.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

Ejendommens formand, kontaktperson

Kontaktpersons navn : Niels Nordberg

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

Konklusion/sammenfatning

Beskrivelse af ejendommen

Ejendom. opført i (årstal)	Antal etager	Boligareal m2	Kælder	Tagetage
1990	3	4265	Ja	Nej

Beskrivelse af ejendommens opbygning

Ejendommen består af 3 bygning der er bygget i hestesko. Der er udvendige adgang til boligerne via svalegange og trapper. Facaderne er opført af røde mursten og øverste etage er beklædt med grå skifer tagplader. Vinduerne og dørene er malede træ med termoruder. Sålbænke er udført af mursten som et rulleskifte.

Taget er gitterspær med betontagsten dobbelt S. Tagrender er af zink samt nedløb i zink

Den ene bygning har lejligheder i 2 plan med en indvendig trappe der er monteret i et glasinddækket trappetårn.

1 af bygningerne er udført med fuld kælder. Kælder er bugt til cykler og pulterrum.

Der er vaskeri og tørrerum.

Der er 1 varmecentraler i ejendommen.

Ejendommen er forsynet med gasvarme med eget fyr.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommens generelle tilstand vurderes til at være i normal stand.

Ejendommen er i gang med et projekt der skal udskifte gasfyret til fjernvarme.

Facadefuger under reposerne er nedbrudte på grund af saltning af reposerne. Fugerne bør udskiftes og nye fuger monteres

Vinduer og døre trænger meget til vedligeholdelse. (Maling)

.

Beskrivelse af fællesarealerne:

Ejendommens fællesarealer er græsarealer med beplantning og træer. Der er flisebelagte stuer til alle lejlighederne og en flisebelagt p-plads samt privat parkering under det ene hus.

Arealerne er om aften oplyst af væghængte lamper. Og fritstående parklamper. Der er på fællesarealet en lille legeplads bestående af et legehuse, sandkasse og nogle vippedyr, en rutsjebane, samt nogle havebænke

Fællesarealerne generelle tilstand:

Tilstanden af fællesarealer vurderes generelt til at være i normal stand. Bænke og postkasser er alle algebegroet. Der er en del af udelamperne der har plastkupler som efterhånden er blevet gule. Disse kupler bør udskiftes med nye gerne af glas.

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.
13. 5 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 % 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.

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 ny istandsat.
Ingen bemærkning	

Tilstandsvurdering af bygningen

01. Tag og tagetage	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Ejendommens tage fremstår i normal stand taget alderen i betragtning. Betonstenene har en del mosbegrøning
Beskrivelse Ejendommens tagkonstruktion er udført af gitter træspær og betontegl. Der er tosidig taghældning på ca. 30 grader. Tagrender og nedløb er af zink.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
Tagdækning 	Overfladen på tagstenene er alge og mos begroet. Det anbefales at begrøningen holdes nede, så taget ikke bliver utæt af begrøningen Tagrummet er ikke synet. Der er monteret 200 mm. mineraluld på loftet ifølge energirapporten.
Udragende bjælkeender 	Tagkonstruktion er isoleret til isoleringstykkelse på ca. 200 mm. Vi henviser til energirapporten der foreslår mere isolering på lofterne. Bebyggelsen har nogle udragende bjælkeender de ikke er afdækket for vand. Flere af bjælkeenderne er begyndt at rådne. Vi anbefaler at enderne afdækkes med et vedligeholdelsesfrit materiale, eller det vælges af afskære enderne, så de ikke rager udenfor vindskederne.



De udragende bjælkeender er kun til pynt, og der er gang i nedbrydningsprocessen. Der kan også påstå svamp i enderne, hvilket betyder at det kan brede sig ind i tagkonstruktionen.

Så en afdækning eller afskæring anbefales.

Samt en imprægnering af de ender der er angrebne.

Tagrender og Nedløb



Alle tagrender og nedløb er af zink og i god stand.

Dog er der et par steder hvor der er en lodning der er utæt, og som bør eftergås og loddet igen. Der er bl.a en utæt rende ved nr. 154

Alle render bør gennemgås, og der bør registreres utætheder. Disse bør loddet snarest.



Vindskeder og udhængsspær er af træ og malet hvide.

Der er udskåret i vindske for tagstenene.

Vindskeder og udhængsspær bør malerbehandles og få afrenset algebegrøning.

Det er vigtigt at de udskårne hakker i vindske for tagstenene malerbehandles så der ikke kan suges vand ned i vindske ovenfra.

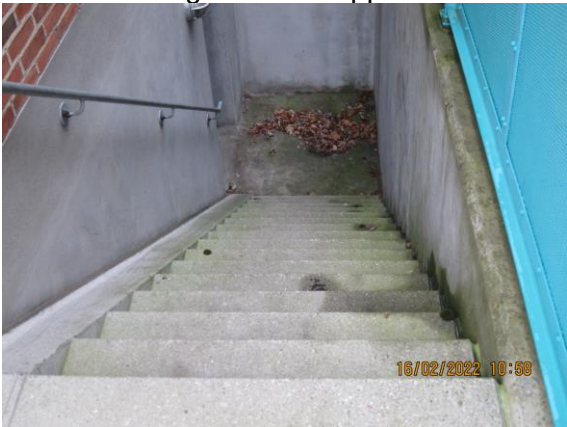
Hjørneprofilerne i eternitinddækningen lodret er alle steder begyndt at ruste. Disse skinner bør også rustbehandles og males.



Aftræks- og faldørshætter



Alle taghætter er udført i zink og fremstår i normal stand. Stand bør kontrolleres jævnligt i forbindelse med tagtjek.

02. Kældertrapper og kælder.	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Kældertrapper udvendig i bygningen er i beton. De er generelt i normal stand. Der er en del algebegrøning på trapper og vanger.
Beskrivelse Kældertrapper er udført af beton	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Udvendige kældertrapper 	Udvendige trapper er generelt i ok stand. Trapperne er af beton. Der er 2 kældertrapper i foreningen. Det anbefales at afløbene i kældertrapperne holdes fri for blade og andre ting, så når der kommer vand kan vandet afledes til kloak, og ikke ind i kælderen.
2. Kælder 	Kældervægge, lofter og gulv fremstår generelt i god stand. Kældrene er tørre og i god stand. Pulterrum i god stand.



Kældrene bruges også til cykelparkering, og andet opbevaring.

03. Facade, altaner og sokkel.

Kort konklusion

☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal

☐ Dårlig ☐ God

☐ Mindre god ☐ Meget god

Sammenfatning

Facaderne er i god stand.
Dog er der fugeskader ved nogle trappeopgan-
ge hvor der er saltet med salt på reposerne.

Beskrivelse

Facaderne er murede facader i røde sten.

Facaderne er i god stand bortset fra et par steder hvor saltning har ødelagt fugerne under reposerne.

Der er nogle af ståltrapperne til 1 sal der også har taget skade af vinterbekæmpelsen.

Registreringer

Vurderinger og anbefalinger

1. Altaner / svalegange:



Alle altaner, svalegange værn på trapper er af metal der er galvaniseret og malet med en grøn farve.

Alle værn har sidste år fået en algebehandling for at stoppe de grønne alger der var på værn.



En del af søjlebenene der når til jorden har nogle rustskader der bør eftergås og rust og malerbehandles



Trapperne til lejlighederne er også udført af stål

Her har vinterbekæmpelsen været årsag til rustskader på trapperne

Der bør ikke anvendes salt til vinterbekæmpelse på reposer svalegange og trapper i foreningen, da saltet er meget aggressivt og angriber stål og beton samt murværket.



Der findes materialer der ikke har saltes ødelæggende egenskaber. Disse materialer vil vi anbefale at foreningen altid bruger til trapper, altaner og reposer samt svalegangene.



Her ses rustskader på en reposen ved nr. 52, som skyldes brug af salt.

2. Murværk



Her kan saltskaderne tydeligt ses.

Dette murværk bør fugerne udkradses og omfuges med en mørtel der kan tåle det salt som nu er opsuget i stenene.



Man kan også vælge at nedtage alt saltholdigt murværk og genopmure det med nye saltfrie sten.



Murværk der mindst bør omfuges, så der ikke trænger vand ind i hulumren med skimmelskader i lejlighederne som konsekvens.

3. Værn



Efter sidste års algebehandling

Nu er algerne døde og sidder som en sort belægning, som ser ud som snavs.

Vi kan anbefale at værn afrenses ved en hedd- vandsafvaskning med forsigtighed, så ikke malingen slås af de galvaniserede værn.

Sokler



Soklerne har nogle steder afskalninger som bør murereftergås.

04. Vinduer	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Vinduerne trænger til maling Forfra samt kant og fals. Fugerne eftergås for tæthed
Beskrivelse De fleste vinduer er vendevinduer af træ med en krydssprosse. 2 lag termo.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Vinduer i facade  	Vinduerne har allu. bundglaslister. Vinduerne trænger til maling Her kan ses at træværket krakelerer i samlingerne. Vinduerne er fuget med ekspanderende skummistrimler (Ilmod fugebånd)



Glasinddækningen om de indvendige trapper i nogle af lejlighederne. Her bør partierne udskiftes. Der er råd i søjler og træværk

Vi vil anbefale at ved en udskiftning udføres vinduerne i træ allu. Så de bliver vedligeholdelsesfri.

05. Udvendige døre	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Udvendige døre omfatter lejlighedsdøre altan og kælderdøre, samt 1 elevatordør Dørene bør malerbehandles udvendig. Elevatordøren skal males udvendig og indvendig.
Beskrivelse Udvendige døre er fra byggeriets opførelse og trænger nu til en malerbehandling.	
Registreringer	Vurdehenger og anbefalinger
Lejlighedsdøre 	Lejlighedsdørene er med et rundt glas indadgående, så her males ikke kant og fals. Dørene er malet røde Fuger bør gennemgås ved malerarbejdet.
Altan og terrassedøre 	Altan og terrassedøre i foreningen er en blanding af 1 og 2 fløjs døre. Dørene er udadgående. Her males kant og fals. Fugerne skal eftergås i forbindelse med malerbehandlingen.

06. Trapper

Kort konklusion

- ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal
- ☐ Dårlig ☐ God
- ☐ Mindre god ☐ Meget god

Sammenfatning

Udvendige ståltrapper er i en normal stand

Trapper og værn har en del algerester, efter en anticim behandling sidste efterår.

Der er rustangreb på nogle af trapper og reposer som bør rustbehandles og malerbehandles.

Beskrivelse

Kældertrapper er i god stand med lidt algebegrøning
Ståltrapper har lidt rustangreb i søjler der går til jorden.

Registrering



Vurderinger og anbefalinger

Trapperne er udført af malet og galvaniseret stål

Trin er udført af stål med huller for skridsikring.

Trin er galvaniseret og værn og gelænder er udført af galvaniseret stål der er malet.

Ståltrapper og værn har været algebehandlet og trænger nu til en afvaskning så trapper og værn kan stå pæne.

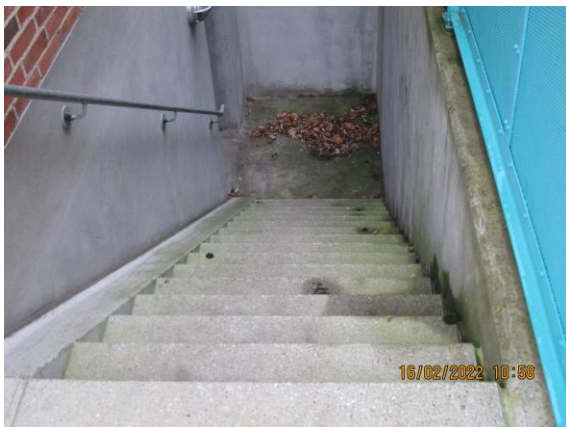


En del af søjlerne der bærer trapper og reposer
Har rustangreb i jorden og lige over jorden på grund af vinterbekæmpelse.

Alle rustne søjler bør fritlægges og afslibes samt rustbehandles. Der bør udføres en coating til ca. 10 cm over jorden.



Der er en del trappeforkanter og forkanter på reposer der er rustangrebet og bør afslibes og rustbehandles samt malerbehandles



Kældertrapper er udført af beton og er i fin stand. Der er nogen algebegrøning på vanger og trin.

Algerne kan behandles evt. af viceværten.

08. Etageadskillelser	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Etageadskillelser er af beton og er i god stand.
Beskrivelse Etageadskillelser er udført som beton	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Etagedæk er alle udført af beton	

09. WC / Bad i lejligheder	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Nedenfor er der beskrevet nogle generelle vedligeholdelsesmæssige opgaver til de enkelte toilettrum indeholdende WC/bad.
Beskrivelse WC og baderum er i meget forskelligt udseende og stand. Rummene kan derfor ikke beskrives samlet. <u>Ansvar for rummenes vedligeholdelse påhviler den enkelte ejer i ejerforeningen.</u>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt	Gulve i baderum bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger i indvendige hjørner efterses og tilslutninger til gulvafløb kontrolleres både omkring risten og i kanter omkring selve risten. Gulvafløb 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 gulvafløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlås og rist genmonteres.
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 25 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 ☐ Ingen bemærkninger ☐ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Nedenfor er der beskrevet nogle generelle vedligeholdelsesopgaver for køkkener. Køkkenerne ventileres gennem en udluftningsventil i facaden mod gården
Beskrivelse Køkkener er i meget forskelligt udseende og stand. Rummene kan derfor ikke beskrives samlet. <u>Ansvar for rummenes vedligeholdelse påhviler den enkelte ejer i ejerforeningen.</u>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt	Ved installation af vaske- og opvaskemaskiner skal vandtilførsel ske gennem en spulehane med indbygget kontraventil, der sikrer, at vandet ikke løber tilbage i ledningsnettet. Endvidere 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 gulvafløb skal vaske- og opvaskemaskiner ligeledes være placeret i drypbakker.
2. Ventilation	I køkken og bad er der udsugning af en mekanisk ventilator i loftrummet.

11. Varmeanlæg	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Ejendommens varmecentral er i en normal stand. Vi henviser til energirapporten. Der er planer om at udskifte gasfyret til fjern-varme
Beskrivelse Ejendommens varmecentral er beliggende ved vaskeriet. Ejendommen opvarmes med eget gas-fyr Radiatoranlæg er et 2 strenget anlæg med termostatventiler. Varmtvandsforsyningen kommer fra 1 stk. 300 liters varmtvandsbeholdere af fabrikat Gemino X	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Rum for varmecentral overflader 	Varmecentralernes vægge, lofter og gulve frem-træder i normal stand.
2. Varmecentral (installationer) 	Ejendommen opvarmes med gas. Varmtvands-produktionen sker via varmtvandsbeholderen med tilhørende automatik. Det anbefales at temperaturen på det varme vand ligger imellem 58 og 60. C° Ved cirkulation af vandet bør temperaturen på returledningen ikke komme under 50 C. Hvis vandet er for koldt, er der risiko for at der kan komme legionella-bakterier i varmtvands-anlægget og hvis vandet er for varmt, vil der aflejres kalk i anlægget. Varmtvandsbeholderen bør udslames 1 gang hver anden uge og afrenses 1 gang om året.



Der er et lille vaskeri ved varmecentralen.
Vaskeriet er i fin stand



Der er ligeledes et fællestoilet ved vaskeriet.

12. Afløb	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Gennemgang omfatter afløbsrør i kælder. Afløbsinstallationen er i normal stand.
Beskrivelse Ejendommens afløbssystem er udført af støbejern og betonrør	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Faldstammer og grenrør	Rørsystemerne bør gennemgås med jævne mellemrum Sandfangsbrønde og riste i kælder-skakte bør renses årligt.

13 Kloak	
Kort konklusion ☒ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Ejendommens kloakker er ikke blevet bedømt, men det anbefales, at kloakken i tilfælde af problemer skylles ren og kloakledninger og brønde tv-undersøges, for at konstatere installationens tilstand. Sandfangsbrønde på tagedløb bør renses hvert år for at undgå op stuvning af vand i kælderen og murværk.
Beskrivelse Ejendommens kloaksystem er separeret så regnvand og spildevand har hvert sit afløbssystem	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. 1 meter brønde tagedløb 	Brønddæksler skal være tilgængelige. Dæksler skal holdes rene.

14 Vandinstallationer	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Ejendommens vandinstallationer skønnes at være i normal stand. Der skal være stor opmærksomhed på sammenblanding af forskellige rørmaterialer, da der kan opstå galvanisk tæring.
Beskrivelse Ejendommens vandforsyning er indført i varmecentralen. Der er placeret vandmåler og afspærring. Koldtandsrør, varmtandsrør og varmtvand cirkulation fremføres under loft i kælder frem til lodrette stigstrenger, der forsyner toilet/bad og køkkener. I kælder er der monteret afspærringsventiler. Bygninger uden kælder er installationerne ført under huset.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt	Undgå at vandinstallationen udføres af forskellige rørmaterialer. Det ses desværre ofte, at vandrør gennemtærer pga. at varmforsinkede jernrør monteres i forbindelse med afspærringsventiler af messing eller kobber, hvorved der opstår en galvanisk tæring. Beboere bør være opmærksomme på disse forhold, og få opsat ionfælder hvis ovenstående konstateres. En ionfælde er et PEX-rør eller rustfrit stålrør der er bøjet 360 grader eller bøjet til en u-form.
2. Renovering	Beboere skal i forbindelse med renoveringer og ændringer af køkkener og baderum sikre, at alle "døde" ender på vand bliver fjernet tilbage til nærmeste t-stykke. Vand der står stille i en "død" ledning giver grobund for bakterier (Legionella) der kan ledes tilbage i vandsystemet.

16 Ventilation	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Ventilation fra lejligheder er i normal stand. Kanaler skal renses løbende. Box ventilatorerne serviseres årligt.
Beskrivelse Ejendommen er mekanisk ventileret over tag med 19 stk. Boxventilatorer. I lejligheder er der ud-sugning fra toilet/bad og køkken i hver lejlighed. Ventilatorerne serviseres årligt. Der er kun adgang til ventilationssystemet gennem en loftlem i lejlighederne.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt	En familie på 4 tilfører luften i lejligheden 15 liter fugt pr. døgn. Fugten stammer fra udånding, brusebade, madlavning og almindelige aktiviteter. 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. Fugten skaber grobund for dannelsen af råd og svamp i træværk, både i de skjulte konstruktioner, og synligt i form af skimmelsvamp. Der er flere ting man som beboer kan gøre for at komme disse problemer til livs. Luft grundigt ud med gennemtræk mindst 2 gange dagligt af varighed på 10 min. Begræns tøjtørring indvendigt. Aftræks- og ventilationsåbninger i vinduer holdes frie og rene. Hold lejligheder jævnt opvarmet i vinterhalvåret

17 El installation

Kort konklusion

☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal

☐ Dårlig ☐ God

☐ Mindre god ☐ Meget god

Sammenfatning

Elinstallationerne er i normal stand.
Vi anbefaler at få udskiftet lamper og lyskilder i hele foreningen til LED pære.

Beskrivelse

Elinstallationer i lejligheden er den enkelte ejers ansvar. Elinstallationer i fællesarealer er foreningens ansvar. Der er ikke observeret elinstallationer i dårlig stand.

Registreringer

Vurderinger og anbefalinger

1. Generelt



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.

Der bør ikke være tilsluttet mere end 4 apparater til hver stikkontakt.

Ud over at sikringerne springer, kan det være forbundet med brandfare at overbelaste den enkelte stikkontakt.

Følgende forhold omkring ledninger bør ikke forekomme i de enkelte boliger:

- Ledninger skal være hensigtsmæssigt placeret, således at de ikke kan blive slidt eller klemmt.
- 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.



Der er en del lampeglas i hele foreningen der er udført af plast og de er med tiden blevet gule og mørke

Vi kan anbefale at udskifte glassene til nye evt.
af glas i stedet for plastik

18 Postkasse	
☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Postkasser er i god stand. Bør algebehandles så de ikke er begroede.
Beskrivelse Postkasser er udført i lakeret stål. Postkasser er placeret uden for opgangen på stativer	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Postkasser  	Postkasserne er i normal stand.

19 Energimærkning	
Kort konklusion ☒ Ja ☐ Nej	Sammenfatning I energimærkerne er der angivet flere energibesparende forslag. Det er bl.a. efterisolering af loftrum Forslag som har en tilbagebetalingstid på under 10 år bør udføres. Ejendommen har energimærke C.
Beskrivelse Den seneste energirapport er udført den 08 - 09 - 2021. Energimærke rapporten er gældende i 10 år. Energimærkerapporten skal derfor være fornyet 8 september 2031.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Energimærke	Tiltag i energimærke, som har en tilbagebetalingstid på under 10 år, Skal overvejes om det bør udføres

20 Udenoms arealer	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Ejendommens udenoms arealer er i normal stand.
Beskrivelse Ejendommens udenoms arealer består af græsopholdsarealer. Der er en lille legeplads på friarealerne. Gangarealer er belagt med fliser. Parkeringsarealer er fliser. Der er carporte	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Græsarealer 	Der er bøgehække om alle haver/ terrasser.
2. Gangarealer 	Gangarealer er i normal stand med flisebelægning.

3. Parkeringsarealer  	Afmærkning af parkeringspladser er generelt tydelige. Der er carporte under den ene bygning
4. Affaldsstation 	Foreningens fælles affaldsstation er ikke lukket af, men containere stå i en indhegning



Der er et halvtag der rummer affalds sted og cykelparkering.



Der findes også en overdækket skraldeplads

--	--

21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan

Regneark/budget er vedlagt rapport.

