

VEDLIGEHOULDESEPLAN FOR AB Damhjørnet

Roskildevej 193-201 / Valby Langgade 264-278, 2500 Valby

Københavns Kommune



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: Klaus Eichild Pedersen
Mail: KEP@DEAS.dk
Tlf: 2790 1382

Kontrolleret af: TMO
Udført d.: Sept.-nov. 2013
Version: Gældende
Ejendomsnr. 7-316

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	13
03. Facade / sokkel.....	14
04. Vinduer	17
05. Udvendige døre	19
06. Trapper	21
07. Porte / Gennemgange.....	23
08. Konstruktioner.....	25
09. WC / Bad	26
10. Køkken.....	27
11. Varmeanlæg	28
12. Afløb	30
13 Kloak.....	31
14 Vandinstallationer	32
15 Vaskeri.....	33
16 Ventilation	34
17 El installation.....	35
18 Postkasse	37
19 Energimærkning.....	37
20 Udenomsarealer	38
21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan.....	39

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

Vedligeholdelsesplanen bør som minimum opdateres **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. 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 bestyrelsesmedlem, kontaktperson

Nanna Biener
Valby Langgade 264, 1.tv.
2500 Valby

- 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 foreslår DEAS A/S, at I får udarbejdet en fremtidsanalyse.

Konklusion/sammenfatning

Beskrivelse af ejendommen

Ejendom. opført i (årstal)	Antal ejendomme	Antal etager	Kælder	Tagetage
1934	1	4	Ja	Ja

Ejendommen er en etageejendom med 83 andelsboliger, 1 lejebolig og 4 erhvervsarealer, hvoraf 3 er kælderfaciliteter, erhvervsareal udgør 209 m². Ejendommen er opført med et bebygget areal svarende til 1498 m² og et boligareal på 4997 m², fordelt på 13 opgange, samt 2 øvrige bygninger svarende til 23 m².

Ejendommen er indrettet med fuld kælder på i alt 1250 m², hvor der forefindes varmecentral, gangareal, vaskekælder, cykelparkering, pulterrum og øvrige fællesarealer. Der forefindes delvis udnyttet tagetage med et areal svarende til 630 m². Imellem tagboliger forefindes der pulterrum, med overliggende gennemgående spidsloft.

Ejendommen antages opført normalfunderet på sribefundamenter, ydervægge er opført i massivt bærende murværk med afstivende tværvægge.

Facader fremstår i gult blankt murværk, med brunt sokkelmurværk på gadeside. Murværket er mod tagfoden afsluttet med gesimsbånd i gult blankt murværk. Murværket er omkring gadedøre udført med delvis ornamentering.

På gadefacaden er der opsat altaner med betonbundplader og stålækværk beklædt med trapezplader. Ved den "buede" del af ejendommen, hvor Valby Langgade møder Roskilde er der opført en overdækning der tidligere har været brugt i forbindelse med værkstedsfaciliteter. På Valby Langgade er der i gadeplan et erhvervsareal, hvor der er en frisørsalon.

Ejendommen fremstår med 2 delvist synlige gavle i blankt murværk, begge gavle grænser op til tilstødende naboejendomme. Der er udført brandkamme afsluttet med tegl mod tilstødende ejendomme.

Ejendommens døre og vinduer er udført i overfladebehandlet træelementer generelt med 2 lags termoruder, dog flere steder med 1 lags termoruder. Kalfatringsfuger er udført med blødefuger og sålbænke er generelt udført i skifer.

Tagkonstruktionen er udført som et 45 graders sadeltag med hanebåndsspær. Tagbelægningen er udført i tegl, med rygning og grater lagt i mørtel. På gårdsiden er skotrender udført i zink med bræddeunderlag. Tagboliger fremstår med to-og trefagsvinduer i kviste, med zinkinddækning af flunker og tagflade. I øvrige tagflader er der ovenlysvinduer og taggennemføringer for taghætter og udluftningstegl.

Ejendommen er forsynet med fjernvarme fra Københavns Energi, med automatik for udekompensering for styring af fjernvarmeveksler. Varmesystemet er opbygget som et 1-strengssystem, med radiatorplacering centralt placeret i de respektive lejligheder. Ejendommen fremstår med nye brugsvandsinstallationer og afløbsinstallationer, varmecentralen er ikke udskiftet.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommen fremstår generelt i normal / god stand, med enkelte områder der kræver særligt videre fokus for, at forebygge forringelser af tilstødende bygningsdele. Hovedparten af ejendommens delkomponenter og bygningsdele fremstår med mindre slitage, svarende til ejendommens alder, hvor der fortsat kan forventes fornuftig restlevetid og funktion, såfremt der fortsat sker normal vedligeholdelse heraf.

Bygning:

Facademurværk fremstår generelt intakt og pænt, dog fremstår murværksfuger omkring sålbænke og mod terræn nedbrudte og med revner. Der er enkelte steder hvor tegloverliggerer viser tegn på revnedannelse, som følge af en opfugtning af murværket.

Døre og vinduer fremstår med begyndende udtørring af træværk og enkelte steder med manglende overfladebehandling. Skifer sålbænke udviser lokalt tegn på begyndende delaminering og nedbrydning af kanter. Kalfatringsfuger er generelt udført med bløde fuger, der pga. udtørring fremstår uden tidligere elastiskeegenskaber.

Der kan opretholdes fornuftig restlevetid af tagkonstruktionen, såfremt der foretages lokal gennemgang og udbedring heraf. Ved gennemgang af tagfladen bør kviste og skotrender vurderes.

Teknik, vand og afløb:

Ejendommen har i 2011 fået udskiftet brugsvandsinstallationer og afløbsinstallationer, installationerne medtages derfor ikke yderligere i nærværende vedligeholdelsesplan.

Der er netop udført partiel udskiftning af kloakledninger inkl. stikledninger på gårdsiden, kloaksystemet er i forbindelse hermed rensat og der er foretaget tv-inspektion.

Ejendommens lejligheder opvarmes via et utidssvarende 1-strengsvarmesystem, beboere er generelt plaget af kulde-og fugtgener.

Ved gennemgang af varmecentralen, kunne det konstateres at ventil til vandstik er utæt, dette forhold er påtalt og behandles derfor ikke yderligere. Komponenter i varmecentral er udskiftet løbende, varmtvandsbeholder i 1998 og varmeveksler i 2006. Såfremt der påtænkes udskiftning af varmesystem, skal komponenter i varmecentral optimeres og eventuelt udskiftes svarende hertil.

Der pågår udskiftning af belysning i trappeopgange. Bestyrelsen oplyser at der er forsøgt gentagne reparationer af dørtelefonanlæg, men anlægget fremstår fortsat ikke fuldt funktionsdygtigt.

Energi:

Der henvises til bilag nr. 1, Energimærkning.

Udearealer:

Belægningsarealer fremstår intakte, med enkelte lunger og revner i asfaltarealer og flisebelægning. På gårdsiden fremstår grønne arealer pæne og velholdte, skure fremstår funktionelle.

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 viceværtaftale.
6. Teknisk assistance ved forsikrings-skader.
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 en aftalt procentsats af den samlede håndværker udgift.


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




Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:


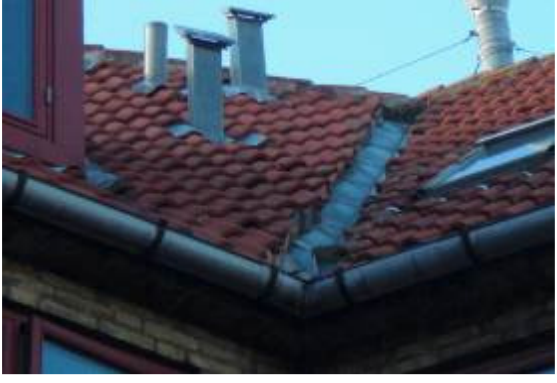

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes/bygningsdelenes tilstand. Denne bruges som en

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	
<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>Tagkonstruktion og tagbelægning fremstår i en normal vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Normal levetid tegltage, 50-70 år.</p> <p>Ud fra aktuel stand og mindre vedligeholdelsesmæssige tiltag kan tagdækningens restlevetid forlænges svarende til 10-15 år.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Tagkonstruktionen er udført som et 45 graders sadeltag med hanebåndsspær. Hanebåndsspær er udført på stedet med 6 x 6" tømmer og fuldmålslægter.</p> <p>Tagbelægningen er udført i røde Knabstrup tegl, med rygning og grater lagt i mørtel. Der er foretaget understrykning af tagflade med mørtel. På gårdsiden er skotrender udført i zink med bræddeunderlag. Tagboliger fremstår med to-og trefagsvinduer i kviste, med zinkinddækning af flunker og tagflade. I øvrige tagflader er der ovenlysvinduer og taggennemføringer for zink taghætter og udluftningstegl.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Brandkamme</p> 	<p>Brandkamme i blankt-/pudset murværk og tegloverdækning. Inddækninger og løskanter er udført i zink.</p> <p>Brandkamme fremstår i normal stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 3. år, ved øvrig gennemgang af tagflade.</p> <p>Ved løbende vedligeholdelse kan der forventes en restlevetid svarende til 10-15 år.</p>
<p>2. Tagkonstruktioner</p> 	<p>Sadeltag m. hanebåndsspær og oplægning for tegltag. Tagrummet fremstår vel ventileret, med enkelte fugtskjolder på bræddegulv, som følge af mindre utætheder i tagflade.</p> <p>Tagkonstruktion fremstår i normal stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert år, i forbindelse med gennemgang af tagrum.</p> <p>Ved løbende vedligeholdelse kan der forventes en restlevetid svarende til 20-30 år.</p>

<p>3. Kviste, ekskl. vinduer</p> 	<p>Kviste med flunker og tagdækning i zink. Inddækninger omkring kvistvinduer er udført i overfladebehandlet træ.</p> <p>Kviste fremstår i normal stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 3. år, ved øvrig gennemgang af tagflade. Overfladebehandling af træværk hvert 7. år.</p> <p>Ved løbende vedligeholdelse kan der forventes en restlevetid svarende til 15-20 år.</p>
<p>4. Ovenlys/tagvindue</p> 	<p>Ejendommen fremstår med ovenlysvinduer af forskellig dato. Mod pulterrum og spidsloft er der monteret ovenlysvinduer med 1 lags glas og stålkarme. Ved tagboliger er der monteret nyere Velux ovenlysvinduer med termoruder.</p> <p>Ved besigtigelse af tagflade var flere 1 lags glas defekte, med utæthed til følge. Dette forhold er påtalt og behandles derfor ikke yderligere, da udbedring pågår.</p> <p>Ovenlys fremstår i mindre god stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert år, i forbindelse med gennemgang af tagrum.</p> <p>Ved løbende vedligeholdelse kan der forventes en restlevetid svarende til 8-12 år.</p>
<p>5. Tagdækninger</p> 	<p>Tagdækningen er udført med røde Knabstrup ler tegl. Ejendommen fremstår med originaltagdækningen fra 1934. Der er udført mørtel understrykning af tegltag. Skråtag mod tagboliger kunne ikke vurderes pga. manglende tilgængelighed.</p> <p>Tagdækning fremstår med algebelægning der kan medføre opfugtning af tagflade, med frostsprængning til følge. Tagflade afrenses med algerens. Der bør foretages partiel tilretning af teglflade, med tilsvarende understrykning af berørte arealer.</p> <p>Tagdækning fremstår i normal stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol af tagrum og understrykning hvert år. Ved løbende vedligeholdelse kan der forventes en restlevetid svarende til 10-15 år.</p>

<p>6. Grater og rygninger</p> 	<p>Inddækning af grater og rygninger er udført i teglsten lagt i mørtel. Forskelling fremstår med partielle udfald og revner.</p> <p>Grater og rygninger fremstår i normal stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 3. år, ved øvrig gennemgang af tagflade.</p> <p>Ved løbende vedligeholdelse kan der forventes en restlevetid svarende til 15-20 år.</p>
<p>7. Skotrender</p> 	<p>Skotrender er udført i zink på bræddeunderlag, der er efterfølgende tætnet med mørtel og rufakit mod tagdækning.</p> <p>Der er ikke konstateret utætheder omkring skotrender.</p> <p>Skotrender fremstår i normal stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 3. år.</p> <p>Ved løbende vedligeholdelse kan der forventes en restlevetid svarende til 10-15 år.</p>
<p>8. Nedløb og tagrender</p> 	<p>Tagnedløb og tagrender er udført i plast. Tagrender fastholdes med metal rendejern, der fremstår rustne. Bæring til nedløbsrør er enkelte steder defekte og skal skiftes. Tagnedløbsrør er mod terræn udført i bemalt galvaniseret Loro-x rør.</p> <p>Nedløb og tagrender fremstår i normal stand</p> <p>Vedligeholdelse: rensning af tagrender og rensebrønde hvert 2. år.</p> <p>Ved løbende vedligeholdelse kan der forventes en restlevetid svarende til 10-15 år.</p>

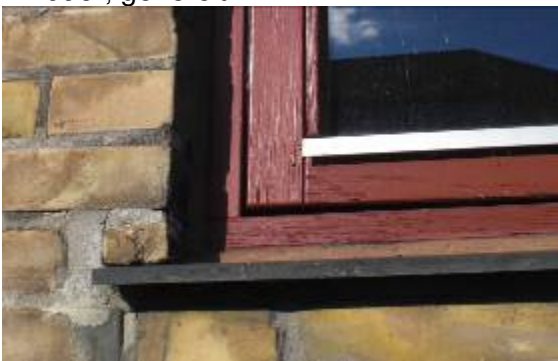

<p>9. Aftræks- og faldrørshætter</p> 	<p>Taghætter til ventilation er udført i zink, taghætter er udskiftet i 2007/2008. Enkelte inddækninger skal eftergås for tæthed.</p> <p>Ved besigtigelse af tagflade var en taghætte væltet, med utæthed til følge. Dette forhold er påtalt og behandles derfor ikke yderligere, da udbedring pågår.</p> <p>Faldrørshætter i zink fremstår uden utætheder.</p> <p>Hætter fremstår i god stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 3. år.</p> <p>Ved løbende vedligeholdelse kan der forventes en restlevetid svarende til 25-30 år.</p>
<p>10. Varmeisolering</p> 	<p>Loft over 3.sals lejligheder er delvist efterisoleret med 200 mm isolering. Loft over 2.sals lejligheder mod uopvarmet tagrum er efterisoleret ved indblæsning af granulat.</p> <p>Der kan foretages efterisolering og supplerende isolering mod uopvarmet loftrum.</p> <p>Løsningen forudsætter at isolering kan udføres ved indblæsning i etagedæk, ellers er metoden ikke rentabel.</p>



02. Kælder / Fundering	
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 Kælderkonstruktion fremstår i en normal vedligeholdelsesmæssig tilstand. Der forekommer mindre revnedannelser og pudsafskalninger af bygningsdele.
Beskrivelse Ejendommen er opført med en lavloftet kælder, hvor der er pulterrum, cykelkælder, varmecentral, vaskeri og gårdtoilet. Kælderydervæggene er mod gårdsiden grundmuret med teglsten og mod gadesiden af støbt armeret beton. Terrændæk er opført med et støbt armeret betondæk. Vægoverflader fremstår med pudset og malet overflader. Etagedæk mod stueetage er af støbt beton, pudset overflader og efterisoleret med 50 mm hård isolering. Der er etableret naturlig ventilation i eksisterende vinduesrammer i kælderniveau.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Fundament og kælderkonstruktion. 	Kældervægge er udført med pudset og malet overflader. Pudset overflader fremstår partielt med revnedannelser og afskallede puds. I gammelt boilerum bag varmecentral, fremstår kældervæggen opfugtet og dette bør undersøges nærmere. Overflader fremstår i normal stand. Revnedannelse vurderes forårsaget af mindre bevægelser. Revner og overflader udbedres.
2. Kældertrapper og kælderhalse. 	Der er i 2012 foretaget renovering af kælderhalse. Bundplade, kælderhalse og trappevanger er udført i beton, trappetrin er udført i præfabrikerede elementer. Trappeværn er udført i overfladebehandlet metal. Betonbygningdele fremstår med enkelte revnedannelser og tidligere reparationer. Overflader fremstår i normal stand. Alle afløb i kælderhalse skal renses jævnligt.

03. Facade / sokkel	
<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>Facader og sokkel fremstår i en mindre god vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Facademurværk fremstår generelt intakt og pænt, dog fremstår murværksfuger omkring sålbænke og mod terræn nedbrudte og med revner.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Facader er opført i massivt gult blankt murværk, med brunt sokkelmurværk på gadeside. Murværket er mod tagfoden afsluttet med gesimsbånd i gult blankt murværk. Murværket er omkring gadedøre udført med delvis ornamentering.</p> <p>På gadefacaden er der opsat altaner med betonbundplader og stålækværk beklædt med trapezplader. Ved den "buet" del af ejendommen, hvor Valby Langgade møder Roskilde er der opført en overdækning der tidligere har været brugt i forbindelse med værkstedsfaciliteter</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Altaner, gadeside</p> 	<p>Indmurede altanplader støbt på stedet med stålækværk beklædt med trapezplader.</p> <p>Der skal foretages løbende overfladebehandling af trapezplader og let betonrenovering af betondæk med fokus på forkanter og sammenbygning med facade.</p> <p>Overflader fremstår i normal stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 2. år.</p>
<p>2. Facader, gadeside</p> 	<p>Facader er opført i massivt gult blankt murværk, med brunt sokkelmurværk.</p> <p>Murværket fremstår med intakte fuger, enkelte steder ses fugeudfald, især omkring sålbænke. Sokkelmurværk fremstår med fugeudfald og afskalninger som følge af opfugtning og saltning i forbindelse med glatføre bekæmpelse.</p> <p>Murværk fremstår i mindre god stand og der skal foretages udbedring heraf, så tæt klimaskærm reetableres.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 2. år.</p>


<p>3. Facader, gårdside</p>  	<p>Facader er opført i massivt gult blankt murværk.</p> <p>Murværket fremstår generelt pænt med intakte fuger, enkelte steder ses fugeudfald. Sokkelmurværk fremstår med fugeudfald og afskalninger som følge af opfugtning og saltning i forbindelse med glatføre bekæmpelse.</p> <p>Enkelte tegloverliggerere ved kælderdøre fremstår med revner, som følge af opfugtning, disse bør udskiftes.</p> <p>Murværk fremstår i mindre god stand og der skal foretages udbedring heraf, så tæt klimaskærm reetableres.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 2. år.</p>
<p>4. Gavle</p> 	<p>Gavle er udført i blankt murværk, begge gavle grænser op til tilstødende naboejendomme og derfor kun delvist synlige. Der er udført brandkamme afsluttet med tegl mod tilstødende ejendomme.</p> <p>Dilatationsfuger mod tilstødende ejendomme er nedbrudte og med delvist udfald, fuger skal udskiftes.</p> <p>Gavle fremstår i normal stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 2. år.</p>



<p>5. Ornamenter / gesimser</p> 	<p>Der er udført delvis ornamentering omkring indgangsdøre på gadesiden i brunt blankt murværk. Der er ligeledes udført gesims mod tagfod i gult blankt murværk.</p> <p>Der er ingen bemærkninger til gesimsmurværk. Ornamenteringsmurværk fremstår som øvrigt murværk med fuge udfald og afskalning.</p> <p>Ornamentering fremstår i mindre god stand og der skal foretages udbedring heraf, så tæt klimaskærm reetableres.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 2. år.</p>
<p>6. Øvrige facader.</p>	<p>Facader til erhvervslejemål er ikke vurderet i nærværende rapport.</p>

04. Vinduer	
<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>Vinduer fremstår i en normal vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Ejendommens vinduer er udført i overfladebehandlet træelementer med lodposte generelt med 2 lags termoruder. Gående vinduesrammer er udført som side- og tophængte rammer. I 2009 er der foretaget overfladebehandling af vindueselementerne.</p> <p>Kalfatringsfuger er udført med blødefuger og øvrige fugeafslutninger er udført som en kombination af blødefuger og mørtelfuger.</p> <p>Sålbænke er generelt udført i skifer lagt i mørtelpude.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Vinduer, generelt</p> 	<p>Vinduer er udført i overfladebehandlet træ, med aluminiumsbundglaslister.</p> <p>Vinduer med orientering mod syd, fremstår med begyndende udtørring og malingsafskalning. Øvrige vinduer fremstår med intakte overflader.</p> <p>Vinduer fremstår i normal stand.</p> <p>Der bør foretages overfladebehandling af vinduer hvert 7. år., samt snedkergennemgang. Herunder gennemgang af mekaniske dele.</p>
<p>2. Kældervinduer</p> 	<p>Kældervinduer er udført i overfladebehandlet træ, med delvis montering af metalgitre.</p> <p>Vinduer fremstår med begyndende udtørring og malingsafskalning.</p> <p>Vinduer fremstår i normal stand.</p> <p>Der bør foretages overfladebehandling af vinduer hvert 7. år., samt snedkergennemgang. Herunder gennemgang af mekaniske dele.</p>



<p>3. Vinduesfuger</p>  	<p>Omkring facadevinduer er fuger primært udført med blødefuger. Mod kældervinduer er der udført mørtelfuger.</p> <p>Blødefuger fremstår med begyndende udtørring, særligt omkring vinduer med orientering mod syd. Mørtelfuger fremstår med fugeudfald og nedbrydning.</p> <p>Fuger fremstår i mindre god stand.</p> <p>Mørtelfuger bør udskiftes i forbindelse med overfladebehandling af vinduer.</p> <p>Blødefuger bør udskiftes i forbindelse med udskiftning af vinduer, dog bør blødefuger partielt udskiftes.</p> <p>Blødefuger bør udskiftes hvert 5. år, dog bør restlevetiden vurderes inden udskiftning.</p>
<p>4. Sålbænke</p> 	<p>Sålbænke er udført i skifer, lagt i mørtelpude.</p> <p>Enkelte sålbænke fremstår med kraftig delaminering og nedbrydning. Udskiftning af defekte sålbænke bør ske i forbindelse med fuge udskiftning.</p> <p>Sålbænke fremstår generelt i normal stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 3. år.</p>



05. Udvendige døre	
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 Døre fremstår i en normal vedligeholdelsesmæssig tilstand.
Beskrivelse Hoveddøre til trappeopgang er udført som overfladebehandlet niveaufri trærammedøre med fyldning og glasfelt. Glasfeltet er udført med trådglass. Kælderdøre er udført som overfladebehandlet træfyldningsdøre, med 2 øvre glasfelter med 1-lags glas. Alle døre fremstår med standard besætning, hoveddøre endvidere med dørpumper. Dørfuger er udført med blødefuger og mørtelfuger.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Hoved-og kælderdøre 	Døre er udført i overfladebehandlet træ. Døre med orientering mod syd, fremstår med begyndende udtørring og malingsafskalning. Øvrige døre fremstår med intakte overflader. Døre fremstår i normal stand. Der bør foretages overfladebehandling af døre hvert 7. år., samt snedkergennemgang. Herunder gennemgang af mekaniske dele. Dørpumper bør smøres og justeres hvert år for fuld funktion.

<p>2. Øvrige udvendige døre</p> 	<p>Altandøre og øvrige døre i kælderhals er udført i overfladebehandlet træ.</p> <p>Døre med orientering mod syd, fremstår med begyndende udtørring og malingsafskalning. Øvrige døre fremstår med intakte overflader.</p> <p>Døre fremstår i normal stand.</p> <p>Der bør foretages overfladebehandling af døre hvert 7. år., samt snedkergennemgang. Herunder gennemgang af mekaniske dele.</p>
<p>3. Dørfuger</p> 	<p>Dørfuger er udført med blødefuger og mørtelfuger</p> <p>Fuger fremstår i mindre god stand.</p> <p>Mørtelfuger bør udskiftes i forbindelse med overfladebehandling af døre. Blødefuger udskiftes partielt.</p> <p>Blødefuger bør udskiftes hvert 5. år, dog bør restlevetiden vurderes inden udskiftning.</p>

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 Trapper fremstår i en normal vedligeholdelsesmæssig tilstand. Trapper fremstår generelt intakte og uden faldrisiko. Overflader skal løbende vedligeholdes.
Beskrivelse <p>Trappeopgange er opført med indeliggende trapper, med adgang til klæder- og loftrum. Trappen er udført i overfladebehandlet træ, med pudset underside af trappeløb og reposer. Trappeløb mod kælder og øverste etage fremstår med overfladebehandlet trappetrin, indgangsreposer fremstår med klinker, øvrige trappeløb og reposer fremstår med linoleumsbelægning. Balustre er udført i overfladebehandlet træ med håndlister i lakeret hårdtræ.</p> <p>Pudset overflader i trapperum fremstår med over- og underfarve, samt overfladebehandlet træværk.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Hovedtrapper  	<p>Trætrappe med massive trin og belægninger udført i linoleum og klinker.</p> <p>Enkelte steder fremstår linoleum med revner og massive trin fremstår med stor slitage. Der skal foretages gennemgang af belægninger for eventuel faldrisiko.</p> <p>Trappen fremstår i normal stand.</p> <p>Der bør løbende foretages visuel kontrol af belægninger for, at forebygge faldrisiko. Visuel kontrol skal ske hvert år.</p> <p>Ved løbende vedligeholdelse kan der forventes en restlevetid svarende til 10-15 år af overflader.</p>

<p>2. Overflader hovedtrapperum</p> 	<p>Pudset overfladebehandlet overflader med over- og underfarver. Pudset overfladebehandlet trappeløbs-og reposeunderside.</p> <p>Træværk fremstår overfladebehandlet.</p> <p>Pudset overflader og træværk fremstår med skrammer og mærker efter normal brug og slitage.</p> <p>Overflader fremstår i normal stand.</p> <p>Der bør foretages overfladebehandling af overflader hvert 10. år.</p>
<p>3. Bitrapperum (lofttrappe)</p>	<p>Trætrappe med massive trappetrin og træbeklædning i trapperum.</p> <p>Trappe fremstår funktionel med normal slitage.</p> <p>Trappe fremstår i normal stand.</p> <p>Der bør løbende foretages visuel kontrol af massive trappetrin for, at forebygge faldrisiko. Visuel kontrol skal ske hvert år.</p>




07. Porte / Gennemgange	
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 Portgennemgang fremstår i normal/mindre god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Port fremstår funktionel. Overflader i portgennemgang kræver vedligeholdelse.
Beskrivelse Portgennemgangen er udført i vægge med blankt murværk og en pladebeklædt væg, samt et pladebeklædt loft. Portgennemgang fremstår med asfaltbelægning. Porten er udført som en fuldt oplukkelig 2-fags stålport, med manuelt opluk og almindelige sikkerhedsforanstaltninger.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Port 	Fuldt oplukkelig 2-fags stålport, med manuelt opluk. Stålport fremstår i normal stand Der bør løbende foretages vedligeholdelse af mekaniske dele.
2. Varmeisolering mod beboelse 	Loft i port fremstår efterisoleret, afsluttet med eternitplade. Isoleringstykkelse kan ikke vurderes. Varmeisolering og eternitplader fremstår i normal stand.

<p>3. Overflader i portrum</p>  	<p>Portgennemgang fremstår med vægflader af blankt murværk og en tidligere åbning blændet med krydsfinersplader. Der er udført asfaltbelægning i portgennemgang.</p> <p>Sokkelmurværk fremstår med fugeudfald og afskalninger som følge af opfugtning og saltning i forbindelse med glatføre bekæmpelse.</p> <p>Murværk fremstår i mindre god stand og der skal foretages udbedring heraf, så tæt klimaskærm reetableres.</p> <p>Krydsfinersblænding fremstår med lettere opfugtning. Opbygning kan ikke vurderes.</p> <p>Krydsfinersblænding bør udskiftes til vejrbestandig løsning/overflade. I forbindelse hermed bør isoleringstykkelser vurderes.</p> <p>Krydsfinersblænding fremstår i mindre god stand.</p> <p>Asfaltbelægning fremstår med revner og lunger.</p> <p>Asfaltbelægningen bør lokalt udbedres, inder der sker sætningsskader af bærelag.</p> <p>Asfaltbelægningen fremstår i mindre god stand.</p>
---	---

08. Konstruktioner	
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 Ingen bemærkninger.
Beskrivelse Ejendommen antages opført normalfunderet på sribefundamenter, ydervægge er opført i massivt bærende murværk med afstivende tværvægge og trappekerner. Etagedæk antages at være en træbjælkekonstruktion med indskudslag. Etagedæk i toiletter er støbt armeret beton.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Etagedæk	Ingen bemærkninger.
2. Bjælkelag	Ingen bemærkninger.

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 Ingen bemærkninger
Beskrivelse Der er i marts 2011 foretaget udskiftning af faldstammer og stigstrengene. Der udføres drift og vedligeholdelse i henhold til projektmateriale. WC / bad fremstår i varierende stand, da vedligeholdelsespligten er pålagt den enkelte andelshaver.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. WC / bad	Ingen bemærkninger.

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 Ingen bemærkninger.
Beskrivelse Der er i marts 2011 foretaget udskiftning af faldstammer og stigstrengene. Der udføres drift og vedligeholdelse i henhold til projektmateriale. Køkkener fremstår i varierende stand, da vedligeholdelsespligten er pålagt den enkelte andelshaver.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Køkken	Ingen bemærkninger.

11. Varmeanlæg	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input checked="" type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Ejendommens varmeanlæg fremstår i mindre god vedligeholdelsesmæssig tilstand.
Beskrivelse Varmecentral fremstår med fjernvarmeanlæg med tilhørende isoleret fjernvarmeveksler. Varmecentralen styres med klimastat. 1-strengt radiatoranlæg med statiske reguleringsventiler.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Varmecentral, generelt 	Centralen forekom ikke i drift ved besigtigelsen. Bestyrelsen oplyser at der ikke opnås tilstrækkelig kølig af fjervarmereturvand, der forventes strafafgift herfor. Der skal løbende udføres driftsjournaler, for sikring af optimal drift. Varmecentral er ombygget/opdateret over flere etaper. Varmecentral fremstår i mindre god stand.
2. Varmecentral (installationer)  	Varmtvandsbeholder udskiftet i 1998, 1500 l. Varmveksler udskiftet i 2006, pladeveksler. Veksler fremstår utæt (kan skyldes at anlæg ikke er i drift ved besigtigelse). Cirkulationspumpe, Grundfos. Varmecentral tilføres spædevand manuelt, da der ikke er udført spædevandsanlæg. Ved reovering af varmeanlæg bør varmecentral og delelementer opdateres. Der er indgået serviceaftale på drift af varmecentral. I serviceaftale bør der være indeholdt udskiftning af offeranoder i VVB.

3. Radiatorer og rørinstallationer



1-strengt radiatoranlæg indreguleret med statiske reguleringsventiler i kælder. Radiatorer delvist forsynet med termostater.

Radiatorer er placeret central i de enkelte lejligheder "juletræ-løsning".

Bestyrelsen oplyser at der er store problemer med, at opnå tilstrækkelig varme i de enkelte lejligheder.

Rørinstallationer fremstår i kælder og varmecentral med asbest i flere bøjninger og er kun delvist isoleret. (såfremt der ikke foretages udskiftning af varmeanlæg, bør der foretages asbestsanering på ejendommen).

Der er konstateret flere fastgroet uisolerede ventiler i kælderen.


Radiatorer og varmeanlæg er utidssvarende og bør udskiftes til et 2-strengt anlæg.


Radiatorer og rørinstallationer fremstår i mindre god stand.


12. Afløb	
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 Ejendommens faldstammer fremstår i god tilstand. Faldstammer er udskiftet i marts 2011.
Beskrivelse Faldstammer er udskiftet i marts 2011. Faldstammer er udført i støbejernsrør i 110 mm. Faldstammer fremstår med renselem og rottesikring i kælder og udluftning over tag.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Demontering af eksisterende anlæg 	Eksisterende anlæg er ikke demonteret fuldstændigt. Der fremstår eksisterende gennemføringer i etagedæk. Gennemføringer skal lukkes, så brandspredning forebygges.
2. Faldstammer og grenrør 	Faldstammer er udført i 110 mm støbejernsrør, med renselem og rottesikring i kælder. Der udføres drift og vedligeholdelse i henhold til projektmateriale.


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 Kloak fremstår i normal vedligeholdelsesmæssig tilstand. Der er udskiftet kloakledninger på gårdsiden. Øvrige rør- og stikledninger skal vedligeholdes.
Beskrivelse Der er udført separatsystem med opdeling af regn- og spildevand fra ejendommen.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Kloak  	Der er udskiftet rør- og stikledninger på gårdsiden. Øvrigt ledningsnet er af ældre dato. Ved besigtigelse kunne der konstateres opstuvning af kloakker i kælderhalse. Der bør løbende foretages rensning af riste- og tagnedløbsbrønde. Herudover bør der foretages spuling af kloaksystem og eventuelt tv-inspektion. Kloak fremstår i normal stand.


14 Vandinstallationer	
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 Ejendommens vandinstallationer fremstår i god tilstand. Vandinstallationer er udskiftet i marts 2011
Beskrivelse Vandinstallationer er udskiftet i marts 2011. Rørinstallationer er udført i RS rør med presfittings. Ved koblingssteder på strenge er der afsæt pasningsrør for fremtidig etablering af vandmålere i de enkelte lejligheder.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Brugsvandsinstallation 	Vandinstallationer er udskiftet i marts 2011. Rørinstallationer er udført i RS rør med presfittings. Der udføres drift og vedligeholdelse i henhold til projektmateriale.
2. Varmtvandsinstallation 	Ved besigtigelse af ejendommen forekom temperatur på varmtvandsbeholderen i overensstemmelse med grænseværdier. Målt til 51 °C. Ved temperaturer under 50 °C er der mulighed for udvikling af legionellabakterier. Ved temperaturer over 55 °C kan der forekomme kraftig kalkudfældning. Bestyrelsen oplyser at der foretages udrensning/afsyring af varmtvandsbeholder.

15 Vaskeri	
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 Vaskeri fremstår i normal/god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Vaskeri fremstår med nyere maskiner og installationer.
Beskrivelse Vaskeri fremstår med overflader i fliser og klinker. Der er nyere vaskemaskiner og tørretumbler med afkast til det fri.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Vaskeri i kælder. 	Vaskeri fremstår med nyere maskiner og installationer. Der skal foretages vedligeholdelse af overflader, installationer og maskiner. Riste og afløb bør renses hyppigt for sæberester mv.



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 ventilation forekommer i normal vedligeholdelsesmæssig tilstand. Aftrækskanaler med afkast over tag er sidst rensset i 2009. Der forefindes separataftrækskanaler fra køkken og bad.
Beskrivelse Der forefindes kanalopdelte aftrækskanaler til køkken og bad med afkast over tag. De enkelte andelshavere, har partielt tilsluttet lokal mekanisk ventilation til aftrækskanal.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Ventilation (naturlig/mechanisk) 	Der forefindes kanalopdelte aftrækskanaler til køkken og bad med afkast over tag. Der er delvist tilsluttet lokal mekanisk ventilation til aftrækskanaler. Aftrækskanaler er sidst rensset i 2009, kanaler bør renses minimum hvert 7. år. Ventilation fremstår i normal stand.

17 El installation	
<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>Der er kun foretaget delvis gennemgang af el-installationerne.</p> <p>El installationerne fremstår i mindre god/normal vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Elinstallationerne anbefales gennemgået af en autoriseret el-installatør, for at skabe overblik over aktuel stand.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>El installationer fremstår med delvist originale føringsveje og ledningsnet. Der er løbende foretaget udbygning af ledningsnet. Flere delkomponenter og elinstallationer bør udskiftes eller opdateres.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Belysning i trappeopgange</p> 	<p>I trappeopgange er der generelt belysning med lavenergipærer, styret af bevægelsesfølere.</p> <p>Belysning i trappeopgange er delvist udskiftet til armatur type der ikke kan serieforbindes og fremstår derfor ikke fuld funktionel.</p> <p>Der bør etableres ny trappebelysning.</p> <p>Belysning fremstår i mindre god stand</p>
<p>2. Antenneanlæg</p>	<p>Ejendommen fremstår med fordelingsnet af ældre dato.</p> <p>Bestyrelsen oplyser at der opleves dårligt signal på eksisterende antenneanlæg.</p> <p>Antenneanlæg kan opdateres eller ombygges til stikledningsanlæg.</p> <p>Antenneanlæg fremstår i mindre god stand.</p>

<p>3. Dørtelefonanlæg</p> 	<p>Ejendommen fremstår med ringeanlæg.</p> <p>Bestyrelsen oplyser at der opleves driftsforstyrrelser og udfald af anlægget.</p> <p>Der bør ske udskiftning af ringeanlæg, da det ikke er rentabelt at fortsætte reparationer af anlæg.</p> <p>Antenneanlæg fremstår i mindre god stand.</p>
<p>4. Føringsveje</p>  	<p>Eksisterende ledningsnet fremstår med mange udbygninger og er udført i materialer af forskellig dato.</p> <p>Føringsveje i kælder bør undersøges nærmere, da efterisolering delvist skjuler el installationerne.</p> <p>Føringsveje fremstår i normal stand.</p>

18 Postkasse	
Kort konklusion <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Sammenfatning Hvis ja: Der forekommer indbyggede postkasser i trappeindgang. Postkassesystem samt placering er godkendt.
Beskrivelse Postkasser udført som systemløsning, der er indbygget i entrerum til trappeopgang.	
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. Vedligehold er beskedent og vedligeholdelsespligten forstås af den enkelte andelshaver.

19 Energimærkning	
Kort konklusion <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Sammenfatning Hvis ja: Ejendommen har et energimærke, der er gældende til d. 01.12.2015
Beskrivelse Se vedlagte energimærkning.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1.	

20 Udenomsarealer	
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 Udenomsarealer fremstår i normal vedligeholdelsesmæssig tilstand. Der skal løbende foretages vedligeholdelse af belægninger og skure.
Beskrivelse Ejendommens udenomsarealer på gårdsiden er generelt udlagt til fællesbrug. Arealer på gårdsiden er udlagt med asfaltbelægning og grønne arealer, samt diverse skure. Befæstigelsesarealer på gadeside er udlagt med asfalt og betonfliser.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Udenomsarealer  	Asfaltbelægning på gårdsiden fremstår med mindre lunger, hvoraf der bør foretages opretning. Befæstigelsesarealer på gadesiden fremstår med mindre lunger og skader på betonfliser. Der bør foretages visuel kontrol af belægninger hvert år, med særlig fokus på områder med faldrisiko og lunkedannelser. Diverse skure fremstår med overfladebehandlet træoverflader og eternittag/paptag. Vedligeholdelse: rensning af tagrender hvert år, hvor der foretages visuel kontrol af tagflade. Hvert 7. år bør der foretages overfladebehandling af træoverflader. Udenomsarealer fremstår i normal stand.

21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan