

VEDLIGEHOULDELSPLAN FOR E/F SOLVANG

Farum Hovedgade 80-82, 3520 Farum



FORENINGENS VEDLIGEHOULDELSPLAN

Vedligeholdelsesplanen er et brugbart værktøj for at bestyrelsen kan varetage opgaven med at sikre foreningens største aktiv: Ejendommen og dens almene vedligeholdelse. En vedligeholdelsesplan er en byggeteknisk gennemgang af din ejendom. Det vil sige, at hele ejendommen fra kælder til tag gennemgås af en byggeteknisk rådgiver – bl.a. tagkonstruktionen, facader, vinduer samt tekniske installationer og lignende. Planen strækker sig over en periode på 10 år, og vi anbefaler, at ajourføre planen mindst hvert 3. år, så den altid afslører den aktuelle tilstand af ejendommen.

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

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

Udført af: Beskikket Bygningssagkyndig
Ebbe Hammerstrøm
ehb@ehboligsyn.dk
28870292

Kontrolleret af: EHB
Udført d.: 19.06.2018
Version: Endelig
BBR Ejendoms nr.: 7542

Indholdsfortegnelse

Formål	3
Forudsætninger	3
Grundlag	4
Fremtidsanalyse:	4
Konklusion/sammenfatning	5
Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:	7
Tilstandsvurdering af bygningen	8
01. Tag	8
02. Ydervægge	14
03. Døre / Vinduer	15
04. Fundamenter/sokler	18
05. Kælder / Krybekælder	20
06. Vaskeri	22
07. Trapper / Opgange	23
08. VVS	24
09 Elinstallation	26
10 Energimærkning	26
11 Udenoms arealer	27
12. Bilag 1; Planlagt periodiske vedligeholdelsesbudget	28

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.

Forudsætninger

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på baggrund af registreringer af EH Boligsyn ApS, efterfølgende **EHB**.

Ejendommene har været besigtiget udvendigt med tilhørende udenoms fællesarealer.

Ejendommene har været besigtiget indvendigt af fællesarealer i kælder, opgang og lofter.

Bedømmelsen af den bygningsmæssige tilstand inklusiv installationer er baseret på en visuel bedømmelse foretaget fra terrænniveau og niveau hvor, almindelig adgang var muligt.

I forbindelse med den bygningsmæssige gennemgang er der ikke foretaget undersøgelser af destruktive indgreb, som f.eks. borer, nedbrydning af konstruktioner eller lignende.

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

Afløbsinstallationer og kloak er ikke blevet bedømt.

EHB har intet ansvar for forhold som ikke kan iagttages og vurderes på ovenstående grundlag.

EHB påtager sig intet ansvar overfor tredjemand i forbindelse med rådgivningen.

Rådgivningen ydes i overensstemmelse med ABR 89, idet **EHB**'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 mere uddybende projekt med indhentning af tilbud, ligesom prisen vil afhænge af det ønskede niveau for færdiggørelse af arbejderne.

Grundlag

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

Ejendommens bestyrelsesmedlem, kontaktperson; *Ellen Juul Jacobsen*

- BBR Meddelelse
- Energimærke
- Tegningsmateriale fra offentlige arkiver

☐ Andet:

Fremtidsanalyse:

Der er ikke foretaget fremtidsanalyse.

Konklusion/sammenfatning

Beskrivelse af ejendommen

Ejendom. opført i (årstal)	Antal ejendomme	Antal etager (Uden kælder og tagetage)	Kælder	Tagetage
1970	6	2	ja	u-udnyttet

Ejendommen består af 6 bygninger (Blokke) på 2 etager, stue og 1.sal.

I alt 44 boliger fordelt som 4 toværelseslejligheder, 32 treværelseslejligheder og 8 fireværelseslejligheder.

Ejendommen er udført i murværk med tegltag.

Ejendommen er udført med kælder og krybekælder, og hver bolig varmforsynes fra centralt anlæg.

Adgang til boligerne sker via privat hoveddør i opgangen. Lejligheder har altan.

Vinduerne er træ og tophængte og fuget med elastisk fuge.

Sålbænke er af præfabrikeret beton.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommen fremstår generelt i normal til god stand, og bærer præg af løbende vedligeholdelse.

Tag:	Tagkonstruktionen vurderes umiddelbart til at være tør med god udluftning og fremstår i god til normal vedligeholdelsesmæssig stand.
Facade:	Facader fremstår flere steder med forvitrede fuger og fremstår i mindre god vedligeholdelsesmæssig stand, og bør vedligeholdes snarest.
Vinduer:	Vinduerne fremstår i mindre god til normal stand og bør vedligeholdes snarest.
Døre:	Dørene fremstår generelt i normal stand, men bør vedligeholdes indenfor relativ kort tid.
Vand og varmeanlæg:	Styres fra varmecentral i kælderen i bygning 82 B. og fremstår i normal stand.

Beskrivelse af fællesarealerne

Fællesarealerne består af asfalterede parkeringspladser og adgangsveje. Store grønne arealer med flisebelagte gangstier. Fællesarealerne er ikke aflukkede, men afgrænset af buske og hække. Legepladser er indhegnet.

Fællesarealerne generelle tilstand:

Fællesarealerne fremstår generelt i normal stand, og bærer præg af løbende vedligeholdelse.

Det videre arbejde

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

EHB har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme og bistår gerne foreningen i forbindelse med gennemførelsen af renoveringsarbejder, eller som daglig sparingspartner i forbindelse med drift.

Ydelser kan bestå af:

Byggetekniskrådgivning:

1. Deltagelse ved budgetmøder.
2. Deltagelse ved generalforsamling med byggeteknisk information.
3. Fastlæggelse af foreningens ønsker og istandsættelsesarbejder.
4. Udarbejdelse af udbudsmateriale.
5. Indhentning af tilbud fra håndværkere.
6. Vurdering af indkomne tilbud samt forhandling med håndværkere og indstilling af tilbud til bestyrelsen.
7. Igangsætning af entreprisen.
8. Tilsyn, afholdelse og referering af byggemøder under arbejdets udførelse.
9. Attestering af fakturaer vedr. entreprisen
10. Afholdelse af afleveringsforretning inkl. udarbejdelse af afleveringsprotokol.
11. 1 års garantigennemgang af entreprisearbejdet.
12. 5 års garantigennemgang af entreprisearbejdet.

Driftsledelse:

1. Løbende tilsyn med ejendommen.
2. Indhentning af tilbud og rekvirering af håndværkere samt kontrol af udført arbejde.
3. Kontrol og styring af serviceaftaler.
4. Kontrol og styring af vicevært aftaler.
5. Årlig bygningsgennemgang.
6. Udarbejdelse af årligt driftsbudget.
7. Tilpasning af driftsbudget ud fra vedligeholdelsesplan.
8. Orientering af bestyrelsen og beboere ved deltagelse i bestyrelsesmøder og generalforsamling.

Byggeteknisk rådgivning kan tilbydes som fastpris honorar, efter medgået tid eller som et honorar der svarer til en aftalt % af de samlede håndværkerudgifter, helt afhængig af arbejdets omfang og karakter.

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

Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes/bygningsdelenes tilstand.

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

Tilstandsvurdering af bygningen

01. Tag	
Kort konklusion - Ingen Bemærkning - Dårlig - Mindre god	Sammenfatning Taget fremstår i meget god til god stand.
Beskrivelse Taget er udført som saddeltag med teglsten. Tag er udført med undertag i banevare. Adgang til uudnyttet loft via loftslem i opgangene. Tagrender og nedløb er udført i zink. Taget er besigtiget fra terræn og tagrum. Taget bærer stadig præg af nyligt renovering.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Tagkonstruktioner	2013 - 2014 udført ny tagbelægning, undertag og ekstra isolering på lofterne. Tagkonstruktionen er udført som gitter-spær med hanebånd.^{1(Foto)} Der er udført banevare undertag. Undertaget er udført uden sikring mod blafring, undertagsstrammere. Det vurderes dog ikke at være noget problem. Tagrummet over boliger er godt ventileret.²



3

Tagrummet over trappeopgange er ikke ventileret, og der er risiko for fugt ophobning og derved skade på træværket.³

Der er på besigtigelsestidspunktet ikke målt forhøjet fugtighed i trækonstruktionerne.

Det anbefales at udluftningshætter i undertaget etableres i den nærmeste fremtid.



4

Brandkamme omkring trapper går ikke over tagbelægningen og er besigtiget fra tagrummet.⁴

Brandkamme bør besigtiges og tjekkes for defekte fuger og løse mursten, ved den årlige gennemgang.



5

Gangbro og adgangsforhold er gode.⁵
Det anbefales at loftet besigtiges og tjekkes en gang årligt.

2. Skorstene, taggavl og udhæng



1



2



3

Skorsten fra fyrrum er vurderet sammen med murstensfacader pkt. "02 Ydervægge" og fremstår i normal til mindre god vedligeholdelsesmæssig stand.

Stigebøjler mangler rygsikring.¹
Dette var muligvis ikke et krav da byggeriet blev opført, men overholder ikke tidens sikkerhedskrav til lodret adgangsvej.

Skorstensinddækningen er af nyere dato.

Gavle og udhæng²⁻³ vurderes til at være i god stand.

Besigtigelsen er begrænset af at være foretaget fra terræn.

Gavle og udhæng hører under almindeligt vedligehold af træværk, døre og vinduer.
Vedligeholdelse af overfladerne kan udskydes i forhold til døre/vinduer.

3. Varmeisolering 	Isolering er i god stand. Der er efterisoleret med granulat forbindelse med tagudskiftning. Isoleringen ligger i jævnt lag og der er isoleringsmåtter ved loftslemme for at holde på granulaten.¹
4. Tagdækning 	Tagdækningen vurderes til at være i meget god stand. Tagbelægningen blev udskiftet 2013-2014. Besigtigelsen er begrænset af at være foretaget fra terræn.¹
5. Tagrender og nedløb 	Tagrender og nedløb er i god stand. Tagrender og nedløb er udført i zink.¹ Tagrenderne skal være fri for blade, mos mv. for at sikre fri og uhindret afledning af regnvand. Tagrenderne bør renses en gang årligt før vinter, og gennemgås visuelt for utætheder ved kraftigt regnvejr.

6. Aftrækskanaler



Aftrækshætter og faldstammeudluftninger vurderes i god stand.¹

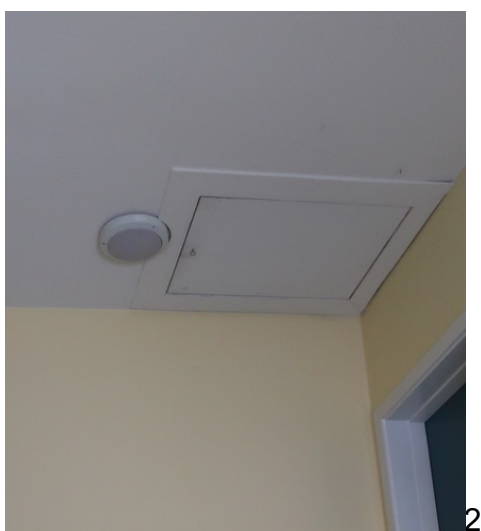
Besigtigelsen er begrænset af at være foretaget fra terræn.



På loftet er aftrækskanaler kondensisoleret, og vurderes til at være i god stand.²

I forbindelse med årlig gennemgang af loftet, tjekkes isoleringen ved taggenemføringen for fugt der kan indikere utæthed af inddækningen.

7. Øvrigt tag



I flere loftslemme er der konstateret "udluftnings ventiler".¹

Lemmene anbefales at blive udskiftet, af sikkerhedsmæssige grunde.

Forholdet er ikke lovligt pga. brandspredning.

Loftslemmen skal være BD 30 konstruktion, altså en lukket tætsluttet og branddrøj konstruktion²

(BD står for branddrøjhed og tallet er antal min som det vil tage ilden at trænge gennem døren/lemmen)

Der er konstateret brandpasta (den røde linje i karmen)³, og det må formodes at det oprindeligt er en godkendt brandlem, men den er ikke mærket og det kan derfor ikke konstateres om lemmene overholder gældende brandkrav.

Døren (lågen) til selve tagrummet er en BD 30 dør og er skiltet korrekt.⁴

02. Ydervægge	
Kort konklusion - Ingen Bemærkning - Dårlig X - Mindre god	Sammenfatning Facader fremstår i normal til mindre god vedligeholdelsesmæssig stand. Anbefales snarlig vedligeholdelse. Altaner fremstår pæne og vedligeholdte og i god stand.
Beskrivelse Ydervæggene er udført i gule sten med træfacade ved vinduer og dør på altanen. Altaner er udført i præfabrikeret beton.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Murstens facader  1  2  3	Murstensfacader er generelt i normal til mindre god stand Der er konstaterede flere udfaldne, revnede og porøse fuger¹ samt enkelte knækkede sten.² Generelt ved alle hoveddøre forneden koncentrerer problemet, og nogle fuger her er næsten helt væk.³ (en fugedybde er ca. 10 cm) Slidte fuger er i et omfang der snarligest, og inden for de nærmeste år skal repareres, sammen med udskiftning af de knækkede sten. Omfanget af udtjænte fuger vurderes til 15-20% af facadearealet, men er så spredt at det muligvis vil give bedst mening at skifte/reparere samtlige fuger. Nedslidte fuger kan nedsætte murværkets bæreevne og skaber fare for vand indtrængning, med risiko for frostskaide og indendørs fugtgener. Herudover "inviteres" murbier og andre insekter der kan medføre yderligere skade. Skaderne er i stadig udvikling.

2. Træfacader	Se under pkt. "03. Døre / Vinduer"
3. Altaner 	Altaner er i god stand. ¹ Kræver almindeligt vedligehold fremadrettet.
03. Døre / Vinduer	
Kort konklusion - Ingen Bemærkning - Normal - Dårlig - God X - Mindre god - Meget God	Sammenfatning Vinduer og døre er i mindre god stand. Vinduer trænger til snarligt vedligehold.
Beskrivelse Vinduer er udført i træ med to lags termoruder. Hoveddørene er udført i træ med sideparti og to lags termoruder. Vinduer og døre er fuget med elastisk fuge.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Døre 	Hoveddøre er i normal stand. ¹ Kælderdøre er generelt i normal stand. Enkelte døre har rustne sparke- og karmbeskyttelsesplader. ² Træværket bag beskyttelsespladerne er ikke besigtiget. Hoved- og kælderdøre kræver almindeligt vedligehold. Det anbefales at de overfladebehandles i forbindelse med maling af vinduer, inden for det næste år.

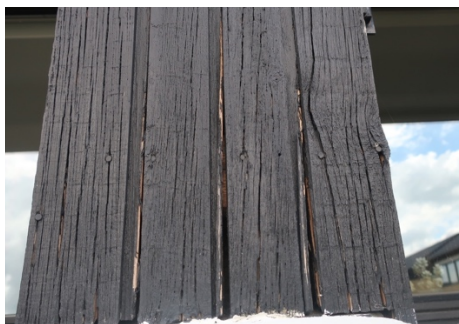


2

2. Vinduer (og træfacader)



1



2

Vinduer til boliger er generelt i mindre god stand overflademæssigt.

Der er konstateret udtørningsrevner enkelte steder.

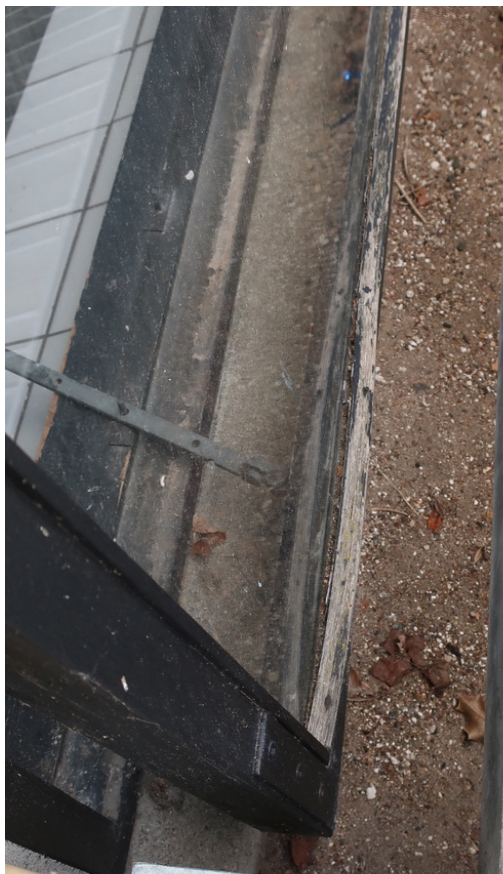
Der er ikke konstateret trænedbrud.¹

Vinduerne og træfacaderne trænger til overfladebehandling inden for relativ kort tid.

Træfacaderne er generelt i mindre god stand.

Træfacaderne trænger yderligere til enkelte reparationer efter at listerne har trukket sig ud af fer og not, på grund af udtørring.²

Det anbefales at vinduerne og træfacaderne vedligeholdes nu (inden for et år) i form af overfladebehandling/maling, og udskiftning af beklædningen på de værst ramte træpartier.



3

Kældervinduer til vaskeriet er i dårlig stand.³

Enkelte bundstykker er med trænedbrud og generelt dårlig funktion.

Det anbefales at disse skiftes inden for nærmeste fremtid, og til mere energirigtige.

NB: Vær opmærksom på den eneste udluftning i vaskerummet pt. er den naturlige ventilation via vinduerne.

(se bla. punkt "05 Kælder/Krybekælder" vedr. ventilation i vaske og tørrerum)

3. Sålbænke



1



2

Sålbænke er i Normal stand.

Selve sålbænken er af præfabrikeret beton, og er i normal stand.

Samlinger i sålbænke mangler lukning med fuge.¹

Sålbænke er ikke, eller mangelfuldt fuget mod facaden.²

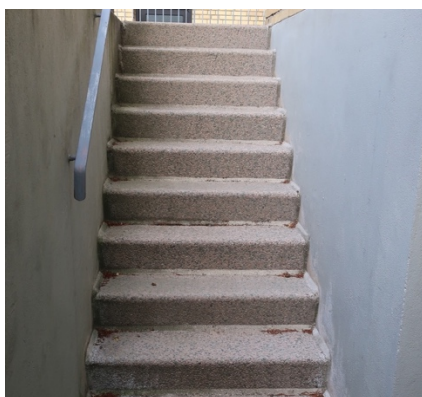
Sålbænkes funktion er at lede vand fra vindue ud over facaden, og skal derfor være tætte.

Utætte sålbænke kan medføre vandindtrængen i murværket og mørtelfugerne, og dermed være medvirkende årsag til revnede og porøse mørtelfuger.

Det anbefales at dette udbedres snarest, og inden for et år.

(evt. i forbindelse med øvrig vindues vedligehold)

04. Fundamenter/sokler	
Kort konklusion - Ingen Bemærkning - Dårlig - Mindre god	Sammenfatning Sokkelpuds og sokkel er generelt i normal stand. Kælderskakte er i mindre god stand. Skaderne er i udvikling og reparationer skal udføres inden for relativ kort tid, før disse udvikler sig yderligere.
Beskrivelse Sokkel, trappeskakter og lyskasser er udført i pudset beton	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Sokkel 	Soklen er generelt i normal stand. Enkelte revner og enkelte afskallinger i sokkelpuds, på udsatte steder, koncentreret på hjørner.¹ Puds er en regn skærm og bør derfor være hel og tæt. Revner bør udkradses og afskallinger banes af til fast puds, inden genoppudsning. Dette arbejde kan evt. udføres i forbindelse med almindelig facadevedligeholdelse. NB: Revnerne kan muligvis opstå efterfølgende med flere års mellemrum, og skal årligt efterses.
2. Trapper og trappeskakte 	Trappetrin til hoveddøre er i normal stand.¹ Flere steder er der dog konstateret klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da der kun er konstateret en enkelt eller to knækkede klinker, forventes kun almindeligt vedligehold og enkelte klinker kan udskiftes, hvis de senere knækker. Klinkefuger er intakte.



2

Kældertrappetrin er i normal stand²



3

Trappeskakte er i mindre god stand.³

Generelt ses revner, afskallinger og manglende vedhæftning af pudsen.⁴

Steder med kalk og/eller salpeter udblomstringer, der indikerer, at der mangler dræning omkring trappeskaktene.⁵



4

Skaderne i trappeskakten er i udvikling.

I forbindelse med renovering/vedligehold af skaktene, anbefales det at der etableres dræn, i form af drænplader, omkring skaktene.

Dette vil forlænge pudsens levetid væsentligt.



5

3. Lys- og ventilationskasser 	Lys- og ventilationskasser er i normal stand.¹ Kræves almindeligt vedligehold i form af renholdelse af blade mm. 1 til 2 gange årligt.
05. Kælder / Krybekælder	
Kort konklusion - Ingen Bemærkning X - Normal - Dårlig - God - Mindre god - Meget God	Sammenfatning Kælderen fremstår i normal stand.
Beskrivelse Kælder og krybekælder, fundamenter er betonstøbt mod jord.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Gulvkonstruktion 	Gulvene er i normal stand Gulvene er stedvist revnet.¹ Dette er forventeligt, og skyldes svindrevner der er opstået i forbindelse med og/eller kort tid efter opførelsen af byggeriet. Det vurderes ikke at være af konstruktiv betydning. Skaden vurderes til ikke at være i udvikling. Revnerne kan evt. spartles ud næste gang der skal males gulv. Direkte afskallinger skal pudsrepareres.

2. Vægge



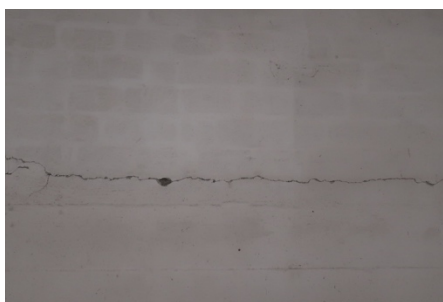
1



2



3



4

Væggene er i normal stand.

Generelt kan der måles lidt højere fugtighed i væggene forneden mod jord,¹ end længer oppe på væggen.²

Dette er forventeligt i bygning af denne type og alder, og har ingen konstruktiv betydning.

Kælderen virker godt ventileret, og der er ikke konstateret synlige fugtskader på væggene.

Enkelte steder ved "gamle" rørgennemføringer ses aftegninger efter vandindsivning.³

Dette vurderes ikke at have stor betydning i en ellers velventileret kælder.

Det anbefales dog at der tjekkes i forbindelse med årligt tilsyn, for at sikre at forholdet ikke udvikler sig til skade.

Langsgående revner (bevægelses revner) i cykelkælder,⁴ i overgangen mellem betonvæggen og murstensvæggen.

Dette har ingen konstruktiv betydning og er forventeligt, når to forskellige materialer sammenbygges.

Skal repareres i forbindelse med øvrigt vedligehold og maling af vægge i kælderen.

NB: Revnerne kan muligvis opstå efterfølgende med flere års mellemrum, og skal årligt efterses/tjekkes for yderligere udvikling.

3. Etageadskillelse



1

Etageadskillelsen er i normal stand¹

Skal vedligeholdes i forbindelse med øvrig vedligeholdelse af kælderoverflader.

06. Vaskeri	
Kort konklusion - Ingen Bemærkning X – Normal - Dårlig - God - Mindre god - Meget God	Sammenfatning Vaskeri i normal stand, og indrettet som vådrum.
Beskrivelse Rummet er indrettet til vaskeri (vådrum), fliser på vægge og terrazzo gulv med afløb.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Vaskeri og Tørrerum 	Vaskeri og tørrerum er i normal stand. ¹ Afløbsrende med fint fald til afløb bag vaskemaskiner Gulve med fint fald til gulvafløb. Det anbefales at afløbsskåle renses 1 til 2 gange årligt. Rummene kan kun ventileres ved naturlig ventilation, altså ved hjælp af friskluft gennem åbent vindue. Rummene er opvarmet med radiatorer placeret lige under vinduer, hvilket medfører et stort varmetab om vinteren. Det kan anbefales at der etableres mekanisk udsugning, evt. gennem facaden, i forbindelse med udskiftning af vinduer. (se også pkt. 03.2)

07. Trapper / Opgange	
Kort konklusion - Ingen Bemærkning - Dårlig - Mindre god	Sammenfatning Trappeopgangene er i normal stand, og kræver normalt vedligehold.
Beskrivelse Trappeopgangene er udført som selvstændig brandcelle, med betontrapper med terazzo belægning og værn af malet stål.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Trappe	Repos og trappeløb er i normal stand Alle overgange mellem trappe og repos er revnet. ¹ Dette har ingen konstruktiv betydning, og det vurderes at skaden ikke er i udvikling. Skal holdes under observation, ved årlig gennemgang. Trappeløbet (repos) under hoveddøren, ² ses enkelte steder udblomstringer pga. fugtpåvirkning udefra. Skaden er af mindre omfang, men vurderes til at være i udvikling. Det vurderes samtidig at fugtpåvirkningen er sammenhængende med de manglende og porøse fuger i murværket ved siden af hoveddøren. Det anbefales at udvendige mørtelfuger reparerer snarest. (se også punkt "02 Ydervægge")
2. Vægge	Væggene er generelt i normal stand I flere opgange (næsten alle) ses afskallet puds og/eller puds med manglende vedhæftning ved hoveddørene. ¹ Skaden er i udvikling. Det vurderes at årsagen er fugtpåvirkning udefra, og også her hænger sammen med de manglende/porøse fuger i murværket ved siden af hoveddøren.

08. VVS

Kort konklusion

- Ingen Bemærkning **X – Normal**
- Dårlig - God
- Mindre god - Meget God

Sammenfatning

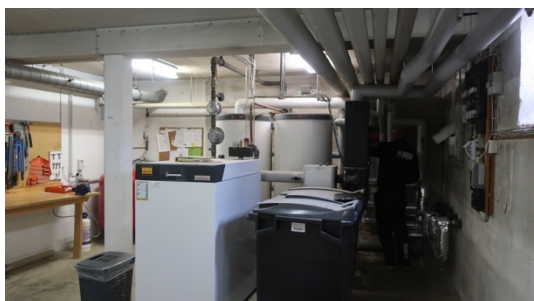
Fyrrum (Vand og Varmetekniske installationer) er i normal til god stand

Beskrivelse

Gasfyr, varmtvandsbeholdere samt pumper er af nyere dato, og alle dele er sandsynligvis fra renovering af varmecentralen i 2014.

Registreringer

1. VVS



1



2

Vurderinger og anbefalinger

Vand og Varmetekniske installationer er generelt i god stand.¹

Servicebogen der forelå i fyrrummet, er ikke opdateret (sidst opdateret 26/4-2014). Der foreligger muligvis opdateret servicebog et andet sted i bebyggelsen, men ikke tilgængelig i fyrrummet.

Det anbefales at der indgås aftale med autoriseret VVS-firma til gennemgang og service min. 1 gang årligt, og optimalt to gange årligt i forbindelse med fyringssæsonen.

Det kan ikke konstateres hvornår varmtvands beholderne sidst er blevet service-ret.²

Varmtvands beholdere skal afkalkes og skiftes anoder hvert 2. til 3. år afhængig af det lokale vand.

Det anbefales, at dette indgår som en del af en serviceaftale.

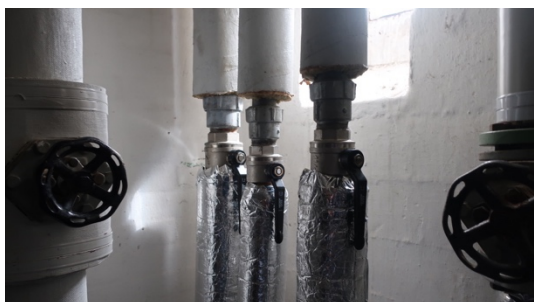


3

Isolering af henholdsvis kolde og varme rør er stedvis mangelfuld og/eller ødelagt.

Mangelfuld kondensisolering ved hovedvandmåler.³

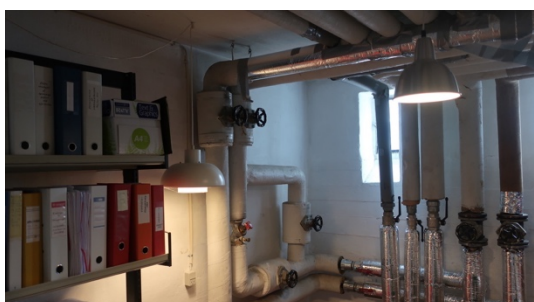
Der er konstateret overfladerust og begyndende tæring på ventil.



4

Mangelfuld varmeisolering ved afspærringsventiler og overgange til jord, er generelt i alle kældre.⁴⁻⁵

Det anbefales at isoleringsreparationer udbedres, som tilkøb i forbindelse med almindelig serviceaftale af vand og varmeinstallationerne, for at undgå unødvendigt varmetab til omgivelserne, og yderligere skade på koldvandsrør.



5

Mangelfuld rørmærkning er generelt i alle kældre.

I fyrrum er en enkelt rørmærkning vendt forkert.⁶



6

Det anbefales at der opsættes flere rørmærkninger i forbindelse med isoleringsreparation af rørstykker.

Ved akut skadetilfælde, samt til almindelig orientering, er rørmærkninger vigtige og specielt i de rum, hvor rørføringerne ikke umiddelbart kan følges.



7

Der er konstateret vand ved luftventilen i bunden af Tryk-ekspansionsbeholderen.⁷

Forholdet indikerer at membranen er utæt og beholderen skal skiftes snarest.

09 Elinstallation	
Kort konklusion X - Ingen Bemærkning – Normal - God - Mindre god - Meget God	Sammenfatning Elinstallationerne er ikke blevet bedømt. El-installationerne anbefales gennemgået af en autoriseret elinstallatør, for at skabe overblik over elinstallationernes tilstand.
Beskrivelse -	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Ingen bemærkninger	

10 Energimærkning	
Kort konklusion X - Ja - Nej	Sammenfatning Eksisterende Energimærke nr. 200045532 Sidste energimærkning er blevet udarbejdet d. 11. februar 2011 Foreningen skal have udarbejdet en ny energimærkning i februar 2021, rapporten gælder i 10 år. Det er et lovkrav at foreningen har en gældende energimærkning.
Beskrivelse Ingen bemærkninger	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Ingen bemærkninger	

11 Udenoms arealer

Kort konklusion

- | | |
|--------------------|-------------------|
| - Ingen Bemærkning | X – Normal |
| - Dårlig | - God |
| - Mindre god | - Meget God |

Sammenfatning

Udenomsarealernes belægninger og grønne områder er i normal stand, og fremstår velholdte.
Det er oplyst at der bliver etableret ny belægning på nogle stier, hvor fliserne er knækket og/eller har sat sig.
Arbejdet pågår p.t.
Skur og garage er i mindre god stand og bærer præg af manglende vedligehold, og trænger til renovering.

Beskrivelse

Der er etableret flisebelagte stier mellem husene og de grønne arealer.
Parkeringsarealerne er asfalt belagte.
Grønne arealer består af græs samt blomster bede og vedligeholdes af beboerne selv.
Skure til redskaber er af træ.
Legeplads areal med træ-legeredskaber er sandbelagt.

Registreringer

1. Udenoms arealer



1



2



3

Vurderinger og anbefalinger

Der er grønne arealer bagved og mellem husene med stier af betonfliser, græs og beplantning.
Stierne vurderes at være i normal stand.¹

Asfaltområder er i normal stand, og bærer præg af løbende vedligeholdelse.²

Garager / redskabsskure er i mindre god stand³

Det anbefales at vedligeholdelse igangsættes inden for relativ kort tid.

Der er ikke konstateret direkte trænedbrud, men træværket er lettere skadet nederst på facaderne af vejrlig. Facaderne har ikke tilstrækkelig højde over terræn.

Der anbefales at nederste del (ca. 15 cm) af træfacaden udskiftes med et mere vådt og vejrbestandigt materiale som cementfiberplade eller lignende.

Taget har buler og bør eftergås i samme forbindelse med snarligt vedligehold.

12. Bilag 1; Planlagt periodiske vedligeholdelsesbudget.

(Se bilag 1 til denne rapport)