

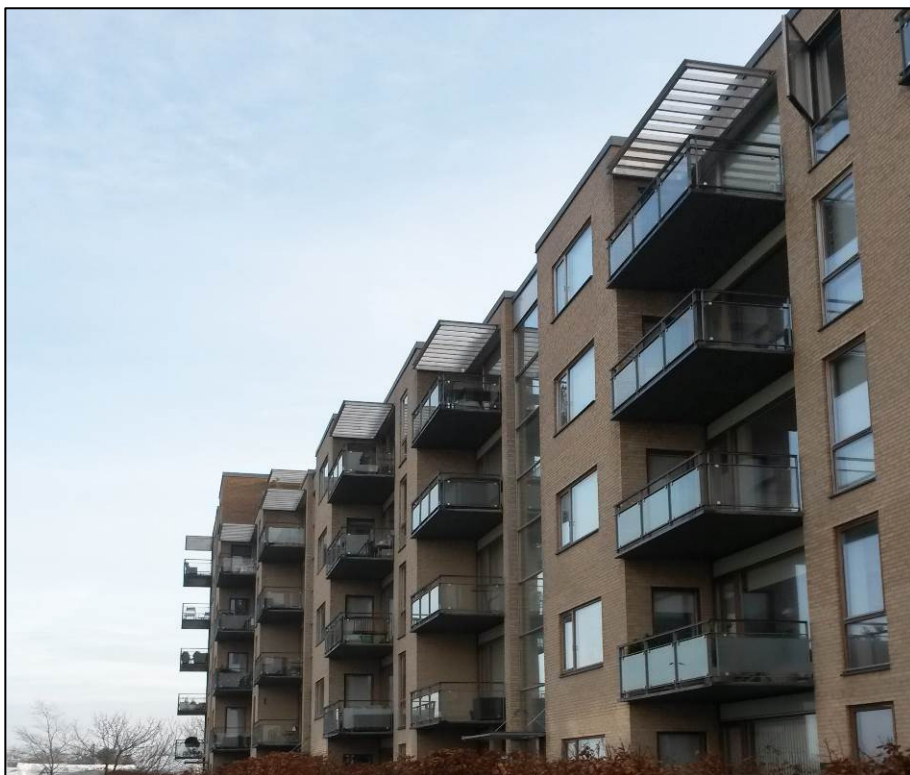
VEDLIGEHOELDELSEPLAN FOR E/F Øresund Strandpark, Etape 3

Ejendomsnummer: 108 – 303, d.04.03.2014

Øresund Parkvej 14-21, 2300 København S.

Københavns Kommune

Matrikel: 4522, Sundbyøster, København



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 at foreningen får mulighed for økonomisk planlægning herefter.

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

Kontrolleret af: TMO
Udført d.: Februar 2014
Version: Gældende
Ejendomsnr. 108-303

DEAS A/S

DEAS A/S

CVR-NR. 20 28 34 16

Dirch Passers Alle 76

2000 Frederiksberg

TLF. +45 7030 2020

WWW.DEAS.DK

Indholdsfortegnelse

Formål	3
Grundlag og forudsætninger	3
Fremtidsanalyse:.....	4
Konklusion/sammenfatning	5
Det videre arbejde.....	7
Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:	8
Tilstandsvurdering af bygningen	9
01. Tagværk.....	9
02. Kælder / Fundering	12
03. Facade / sokkel / altaner	14
04. Vinduer og altanpartier	16
05. Udvendige døre	17
06. Trapper	19
08. Konstruktioner.....	21
09. WC / Bad	22
10. Køkken.....	23
11. Varmeanlæg	24
12. Afløb	26
13 Kloak.....	27
14 Vandinstallationer	28
16 Ventilation	29
17 El installation.....	30
18 Postkasse	31
19 Energimærkning.....	32
20 Udenoms arealer	32
21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan.....	33

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 udenomsarealer 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

Navn

- 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
2005	2	4 - 5.sal	Delvis	1 tagbolig

Ejendommene består af to etageejendomme med i alt 81 ejerlejligheder. Ejendommene er opført med et bebygget areal svarende til 1706 m² og et bygningsareal på 8394 m², fordelt på 8 opgange. Udvendige fællesarealer indgår i en grundejerforening og behandles ikke yderligere i nærværende rapport.

I det følgende er bygningerne benævnt som bygning nummer 3 og 4, svarende til BBR-meddelelse og energimærke mv.:

Bygning 3: Øresund Parkvej 15-21

Bygning 4: Øresund Parkvej 14-20

Bygning 3 fremstår med kælderareal der udgør i alt 519 m², hvor der forefindes varmecentral, gangareal, pulterrum og øvrige fællesarealer. Adgang til kælderen sker via indvendige trapper eller elevator. Herudover forefindes der adgang til tagbolig via opgang nr. 21.

Ejendommene antages opført normalfunderet på sribefundamenter, alternativt er der foretaget pælefundering eller en kombination heraf. Det bærende system er opført som et betonelementbyggeri, med betonvægge og forspændte betonhuldæk.

Facader og gavle fremstår med delvist ventileret gult blankt skalmurværk, med filtset grå/sort underfacade og gavl, samt pudset sokkel på alle sider.

Ejendommens indgangspartier er defineret ved lodretstående glasbånd med indeliggende trappe- og elevatorkerner. Herudover fremstår ejendommen med præfabrikerede altaner med betonbundplader og galvaniserede stålrækværk beklædt med glas.

Ejendommens døre og vinduer er udført i mahognielementer med aluminiumsbundglaslister. Kalfatringsfuger er udført med sort ilmodbånd og sålbænke er udført i tyndplade.

Tagkonstruktionen er udført som et built-up tag med tagpap og kilekåret isolering afgrænset af murkroner, der fremstår med inddækninger i tagpap.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Varmesystemet er opbygget som et 2-strengssystem med vendt retur. Ejendommen fremstår med installationer fra opførelsesåret 2005. I boliger er der etableret en fælles installationsskakt, hvorfra der forsynes til de respektive funktioner. Der foretages mekanisk ventilation af fugtbelastet rum via fælles ventilationsanlæg placeret på tagfladerne.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommen fremstår generelt i 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. Bestyrelsen oplyser at der er en verserende syn- og skønssag mod entreprenøren Skanska vedr. to forhold: vandindtrængning i kælderen og mulig isoleringssvigt. Herudover er der udbetalt compensation fra Skanska for mindre svigt og nyt låsesystem. Disse forhold behandles derfor ikke yderligere i indeværende rapport.

Bygning:

Kælderkonstruktioner fremstår generelt intakte og tørre, der har dog tidligere været lokal fugtindtrængning i bygningen. Der er foretaget tætning ved injicering af disse områder. Facader og gavle, der fremstår i blankt murværk, samt filtset under facader- og gavle fremstår flere steder let opfugtet, og der skal fremadrettet fokuseres på disse områder, da der må forventes øget vedligeholdelse heraf. Særligt murværk omkring bygningsfremspring og murkroner er udsatte pga. bygningsudformningen og den kystnære placering.

Ejendommens døre og vinduer er udført i mahognielementer, hvoraf der lokalt er foretaget overfladebehandling af beboerne i form af oilering. Elementerne fremstår med forskelligartet patinering alt efter orienteringen og placeringen. Elementerne kan af æstetiske grunde overfladebehandles.

Kalfatringsfuger omkring mahogni elementer er udført med ilmodbånd der fremstår elastiske.

Ejendommene fremstår med altaner på facader og gavle mod kysten, og der skal forventes normal vedligeholdelse heraf.

Tagkonstruktionen og tagpapbelægningen fremstår generelt i god stand med intakt belægning. Der anbefales en teknisk gennemgang af tagfladerne, med særligt fokus på tidligere vandskade omkring taglem og inddækninger af murkroner.

Teknik, vand og afløb:

Ejendommen er forsynet med fjernvarme. Der er ingen bemærkninger til brugsvands- og varmeinstallationer. Mekanisk ventilationsanlæg for centralsug skal rengøres og indreguleres planmæssigt. Kloak- og afløbssystem skal løbende vedligeholdes for opretholdelse af korrekt funktion, herunder pumpebrønde.

I varmecentralerne skal der påregnes normal vedligeholdelse og eventuelt udskiftning af delkomponenter, herunder cirkulationspumper.

Energi:

Der henvises til bilag nr. 1, Energimærkning.

Udearealer:

Vedligeholdelse af udearealer varetages af grundejerforeningen og behandles derfor ikke yderligere i nærværende rapport. Vedligeholdelse af stuelejlighedernes terrasser/haver afholdes jf. vedtægterne af den enkelte beboer.

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 et aftalt % af de samlede håndværkerudgifter.



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

Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:

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

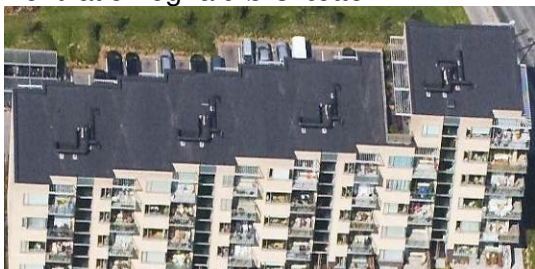
Vurdering	Betydning
Dårlig	Konstruktionen er nedbrudt og skal udskiftes.
Mindre god	Der er begyndende nedbrydning af konstruktionen, og der skal udføres vedligeholdelsesarbejde.
Normal	Konstruktionen er i normal stand alderen taget i betragtning.
God	Konstruktionen har løbende været vedligeholdt og fremstår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

Tilstandsvurdering af bygningen

01. Tagværk	
<p>Kort konklusion</p> <p> <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 </p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Tagkonstruktionen og tagpapbelægningen vurderes at være i god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Belægningen er kun delvist besigtiget fra tagadgangsvej.</p> <p>Tagpapbelægninger har en forventet levetid på ca. 20 år, hvormed den beregnede restlevetid er ca. 10 år.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Tagkonstruktionen er udført som et built-up tag med tagpap og kileskåret isolering afgrænset af murkroner der fremstår med inddækninger i tagpap. Der foretages afvanding af tagfladen til indvendige tagbrønde, herudover er der placeret udvendige ventilationsanlæg på tagfladerne. Den øverste bolig i opgang nr. 21 er udført som en penthouse-lejlighed.</p> <p>Tagbelægningen er udført med tagpap, udlagt på trædefast isolering. Der er foretaget inddækninger af murkroner og plinter til gennemføring for ventilation og faldstammeudluftninger. Adgang til tagfladen sker gennem loftlem fra trappeopgang.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Tagkonstruktioner</p> 	<p>Built-up tag med tagpap udlagt på kileskåret isolering.</p> <p>Den bærende konstruktion er skjult og der forventes ikke vedligeholdelse heraf i den forestående 10-års periode.</p>
<p>2. Tagdækninger</p> 	<p>Tagpap udlagt på trædefast isolering. Tagdækninger er kun delvist besigtiget fra tagadgangsvej.</p> <p>Tagpapbelægningen forekommer i generel god stand uden begyndende revnedannelser og afvaskning af skifergranulat, hvormed restlevetiden vurderes længere end den beregningsmæssige.</p> <p>Det vurderes på sigt nødvendigt at foretage en teknisk gennemgang af tagpapbelægningen med tilhørende mindre reparationer. Her gennemgås overgange og inddækninger for defekter, hvor mindre påbrænding af ny pap</p>

	<p>samt reparation med flydende bitumen kan forlænge restlevetiden væsentligt.</p> <p>Der skal foretages eftersyn af tagbelægning hvert år. (Serviceabonnement).</p> <p>Restlevetid forlænges til ca. 15 år.</p>
<p>3. Murkroner og plinter</p> 	<p>Tagfladerne er mod facader og gavle afsluttet med murkroner. Der er foretaget inddækninger af murkroner med tagpap og alu-tagfod.</p> <p>Gennemføringer i tagfladen for ventilation og faldstammeudluftninger er etableret ved opbygning af plinter/karme.</p> <p>Der skal foretages eftersyn af tagbelægning hvert år.</p> <p>Ved teknisk gennemgang af tagflade skal inddækninger af murkroner eftergås.</p>
<p>4. Taglem</p> 	<p>Adgangsvejen til tagfladen sker via taglem uden trappe fra fælles trappeopgang. Bestyrelsen oplyser, at der tidligere har været en vandskade omkring taglemmen.</p> <p>Den eksisterende taglem bør udskiftes inkl. nye inddækninger af karme, således at den tidligere vandskade kan vurderes. Der bør vælges en taglem med indbygget trappe for optimering af adgang til tagfladen.</p> <p>Der påregnes udskiftning af inddækninger på de 3 øvrige taglemme i 10-års perioden.</p>
<p>5. Tagbrønde og nedløb</p> 	<p>Tagfladerne fremstår med tagbrønde og indvendige tagnedløb.</p> <p>Tagbrønde og nedløb fremstår intakte og rene.</p> <p>Der skal løbende foretages rensning og visuel besigtigelse af tagbrønde og nedløb.</p> <p>Tagbrønde bør renses hvert år.</p>



6. Ventilation og faldørshætter






Der er placeret ventilationsanlæg på tagfladerne, 1 anlæg pr. opgang med fællesadgang fra trapperum. Anlæggene står på betonfliser og gennemføringerne i tagflader er udført korrekt via plinter. Faldørshætter er ført gennem tagfladen på tilsvarende vis.

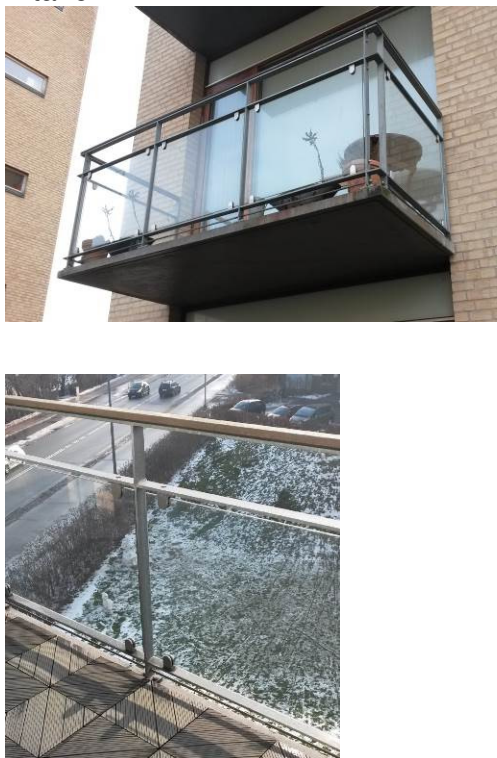
Vedrørende vedligeholdelse af ventilationsanlæg henvises til ventilationsafsnit.

Der skal løbende foretages visuel kontrol af taggennemføringer.


02. Kælder / Fundering	
<p>Kort konklusion</p> <p> <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 </p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Kælderkonstruktion forekommer i generel god vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Der forekommer mindre revnedannelser i betonelementsamlinger, som tidligere er udbedret. Revner kan medføre vand- og radonindtrængning, hvormed disse bør tilses og udbedres løbende.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Ejendommen antages opført med direkte fundering, kælderkonstruktionen udført i betonelementer samt et støbt terrændæk i beton.</p> <p>Kælder i bygning nr. 3 er indrettet med cykelparkering, varmecentral, gange med føringsvej til installationer og kælderrum. Kælderrum er indrettet med gittervægge og -døre og der forekommer enkelte almindelige pladedøre i skel.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Fundament og kælderkonstruktion.</p>  	<p>Direkte fundering med betonbundplade støbt in-situ. Vægge er udført i betonelementer, enkelte steder opleves tegn på fugtgennemtrængning. Der er foretaget partiel injicering, særligt omkring elementsamlinger mod betonbundplade.</p> <p>Der skal foretages visuel kontrol hvert år.</p> <p>Herudover skal der foretages lokal injicering. Der pågår en syn og skønsag vedr. tæthed.</p>

<p>2. Lyskasser</p> 	<p>Der er etableret lyskasser mod varmecentral i gavl, bygning nr. 3.</p> <p>Der skal løbende foretages visuel kontrol af lyskasser og rensning afløb af mv.</p>
<p>3. Omfangsdræn og fugtisolering</p>	<p>Betonelementerne er udvendigt isoleret med 100 mm drænplade, og der er etableret omfangsdræn (ført på pumpebrønde i terræn).</p> <p>Vedligeholdelse heraf, se kloak.</p>

03. Facade / sokkel / altaner	
<p>Kort konklusion</p> <p> <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 </p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Ejendommens facader, gavle og altaner, samt sokler forekommer i generel god vedligeholdelsesmæssig stand.</p> <p>Der skal dog forventes vedligeholdelse og gennemgang af murværk efter længere tids opfugtning, med særligt fokus på murværk mod murkroner.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Facader og gavle fremstår med delvist ventileret gult blankt skalmurværk, med filtset grå/sort underfacade og gavle, samt pudset sokkel på alle sider.</p> <p>Ejendommens indgangspartier er defineret ved lodretstående glasbånd med indeliggende trappe- og elevatorkerner. Herudover fremstår ejendommen med præfabrikerede altaner med betonbundplader og galvaniserede stål-rækværk beklædt med glas.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Facader og gavle</p> 	<p>Facader er opført som delvist ventileret skalmur i gult blankt murværk med 150 mm isolering mod betonbagmur.</p> <p>Murværket fremstår primært med intakte fuger og er i god vedligeholdelsesmæssig stand. Murværket omkring bygningsfremspring og murkroner fremstår opfugtet med begyndende saltudtræk og let fugeudfald. Der bør indenfor 2-4 år foretages partiel omfugning af murværket. Forholdet kan skyldes mangelfulde/utilstrækkelige inddækninger af murkroner og den kystnære placering.</p> <p>Dilatationsfuger er udført med hårde fuger.</p> <p>Vedligeholdelse af øvrigt murværk: visuel kontrol, gerne fra lift hvert 5. år.</p>
<p>2. Underfacade/gavle</p> 	<p>Filtset grå/sorte underfacader/gavle. Fremstår intakte, enkelte steder med lokale opfugtninger.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert år og eftergås hvert 5. år for revner og afskalninger</p>

<p>3. Sokkel</p> 	<p>Pudset og filtset sokkel, højde ca. 20 cm over terræn. Sokler fremstår generelt intakte og pæne.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert år og sokler eftergås hvert 5. år for revner og afskalninger.</p> <p>Ved etablering af "højbed" mod gavlmurværk bør tæthed kontrolleres. Alternativt etableres der fast belægning med fald væk fra bygningsdelen.</p>
<p>4. Altaner</p> 	<p>Præfabrikerede altaner med betonbundplader, samt belægning i ædeltræ. Altanerne er op-hængt ved etablering af indspændte bundplader. Galvaniserede altanværn med glasbeklædning og ædeltræshåndliste. Altaner er etableret med direkte afvanding udover sider.</p> <p>Der skal foretages løbende overfladebehandling af ædeltræ og visuel kontrol af bærende elementer.</p> <p>Franske altaner i gavle fremstår med fløjddøre og galvaniserede værn med glasbeklædning.</p> <p>Overflader fremstår i god stand.</p> <p>Vedligeholdelse: visuel kontrol hvert 2. år.</p>



04. Vinduer og altanpartier	
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 vinduer og altanpartier er udført i mahognielementer. Elementerne fremstår med forskelligartet patinering alt efter orienteringen og placeringen. Elementerne kan af æstetiske grunde overfladebehandles.
Beskrivelse Vinduer og altanpartier er alle udført i mahogni med 2-lags lavenergirude, med aluminiumsbundglaslister. Vinduer og altanpartier forekommer i varierende størrelse og forskellige størrelser fag, hvor rammer er udført som udadgående sidehængte, topstyrede eller som faste fag. Franske altaner i gavle er udført som indadgående fløjddøre. Samtlige vinduer og altanpartier er udført med underliggende sålbænk i tyndplade med ombuk og er afsluttet mod murværk med ilmodbånd.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Vinduer og altanpartier 	Mahogni vinduer- og altanpartier med lavenergi termoruder. Vinduer er udført som faste- og oplukkelige partier. Døre i altanpartier er udført udadgående. Ud fra en æstetisk vurdering bør elementerne overfladebehandles, pga. den forskelligartede patinering. Der bør anvendes en overfladebehandling, der indeholder pigmenter, for at opnå en mere ensartet finish. Såfremt der foretages overfladebehandling af mahognielementerne med olie, skal der forventes løbende overfladebehandling hvert. 2 – 4 år, for opretholdelse af overflader/udseende. Bemærk at oliering ikke forlænger levetiden på elementerne, det er kun en kosmetisk ændring. Mekaniske dele skal smøres og justeres hvert år for opretholdelse af fuld funktion.
2. Fuger og sålbænke 	Alle fuger omkring vinduer og døre er udført med ilmodbånd. Sålbænke er udført i tyndplader. Ilmodbånd er et forkomprimeret tætningsbånd med langvarig elasticitet. Ved forringelse af elasticiteten skal ilmodbåndet udskiftes. Udskiftning ca. hvert 15. år. Restlevetiden vurderes at være over 10 år.



05. Udvendige døre	
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 døre er udført i mahognielementer. Elementerne fremstår med forskelligartet patinering alt efter orienteringen og placeringen. Elementerne kan af æstetiske grunde overfladebehandles.
Beskrivelse Glasrammedøre og døre med beklædning er alle udført i mahogni. Alle døre forekommer med standard besætning samt dørpumpe. Døre er generelt udført uden karbundstykke for "niveaufri" adgang.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Hoveddøre 	Adgangsdøre udført som glasrammedøre i mahogni med lavenergiglas. Der er udført glasoverdækning med galvaniserede metalramme. Ud fra en æstetisk vurdering bør elementerne overfladebehandles, pga. den forskelligartede patinering. Der bør anvendes en overfladebehandling, der indeholder pigmenter, for at opnå en mere ensartet finish. Såfremt der foretages overfladebehandling af mahognielementerne med olie, skal der forventes løbende overfladebehandling hvert. 2 – 4 år, for opretholdelse af overflader/udseende. Bemærk at oliering ikke forlænger levetiden på elementerne, det er kun en kosmetisk ændring. Dørpumper og mekaniske dele skal smøres og justeres hvert år for opretholdelse af fuld funktion.
2. Øvrige udvendige døre	Døre til affaldsrum er udført med vandret mahogni træbeklædning og metal sparkeplader. Ud fra en æstetisk vurdering bør elementerne overfladebehandles, pga. den forskelligartede patinering. Der bør anvendes en overfladebehandling, der indeholder pigmenter, for at opnå en mere ensartet finish. Såfremt der foretages overfladebehandling af mahognielementerne med olie, skal der forventes løbende overfladebehandling hvert. 2 – 4 år, for opretholdelse af overflader/udseende.




Bemærk at oliering ikke forlænger levetiden på elementerne, det er kun en kosmetisk ændring.


Dørpumper og mekaniske dele skal smøres og justeres hvert år for opretholdelse af fuld funktion.



06. Trapper	
<p>Kort konklusion</p> <p> <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 </p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Trapper og elevatorer forekommer i god vedligeholdelsesmæssig stand.</p> <p>Der skal foretages normal vedligeholdelse af bygningsdelene for opretholdelse af funktion og udseende.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Trappeopgange er opført som indeliggende trapper med indgangsrepos i trapperum med adgang fra begge facadesider. Trappeopgange er udført med præfabrikerede betontrapper med "terrazzo-look", standard pulverlakeret metalrækværk med mahognihåndliste, samt malerbehandlede vægge. Indgangsområde fremstår med sorte gulvklinker.</p> <p>Der er opsat akustikfelter under trappereposer, trappeløb og i lofter. Der er yderligere automatik for røgventilering af trappeopgang, og der er etableret skakt til nedkastning af affald.</p> <p>Elevatorer er udført med stole, automat og udstyr tilsvarende byggeri fra denne tid.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Hovedtrapper</p> 	<p>De præfabrikerede trapper med terrazzo-look og standard pulverlakerede metalrækværker er i god stand og kræver stort set ingen vedligeholdelse.</p> <p>Der skal løbende foretages overfladebehandling af trappeløb og reposer, hertil kommer normal vedligeholdelse af betontrapper.</p> <p>Vedligeholdelse: overfladebehandling hvert 10. år. Visuel kontrol af belægning hvert. 2. år.</p>
<p>2. Overflader hovedtrapperum</p> 	<p>Vægflader i trapperum fremstår med intakte og pæne overfladebehandlede vægge. Klinkebelægning fremstår intakt og uden større slitage.</p> <p>Akustikfelter fremstår intakte og rene.</p> <p>Vedligeholdelse: overfladebehandling hvert 10. år. Visuel kontrol af belægning hvert. 2. år.</p>



<p>3. Elevatorer</p>  	<p>Elevatorene forekommer med almindeligt indrettede stole i præsentabel stand uden yderligere bemærkninger.</p> <p>Der foretages de lovpligtige eftersyn og faldprøver. Omkostning til service og drift afholdes som en driftsomkostning.</p> <p>Elevatorens mekanik er med nutidigt udstyr, som forventes at have en længere restlevetid.</p> <p>Elevatorgruber efterses 1 gang årligt for revner og fugtindtrængning.</p> <p>Der er prissat en let renovering af elevatorstol i 10-års perioden.</p> <p>Der skal foretages lovpligtigt eftersyn af røglem.</p>
<p>4. Øvrige trapper (lofttrappe)</p>	<p>Se tagkonstruktion.</p>

08. Konstruktioner	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input checked="" type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Ejendommens konstruktioner forekommer i meget god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Der forekommer ikke behov for vedligeholdelse heraf i de kommende 10 år.
Beskrivelse Ejendommens bærende konstruktion er opført som elementbyggeri i beton med øverste etage udført som built-up konstruktion. Konstruktioner forekommer generelt afdækket af klimaskærmen og af indvendig beklædning.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Konstruktioner (bærende).	Betonelementbyggeri med filigrankældervægselementer, armerende betonelementvægge og forspændte huldækselementer. Beskyttede/Indvendige betonkonstruktioner har en meget lang levetid, og der forventes ikke nødvendig vedligeholdelse af disse i mange år, så længe klimaskærmen opretholdes.

09. WC / Bad	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input checked="" type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Ejendommens wc/badeværelser forekommer i en meget god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Ejer varetager selv vedligeholdelsen.
Beskrivelse Wc/Badeværelser er opført efter gældende krav og er opført tidssvarende. Wc/Badeværelser forekommer med vådrumsmembran og flisesystem i vådzoner, skjult installation samt mekanisk udsugning til centralt sug.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. WC / bad 	Vedligeholdelse af Wc/badeværelser henhører til den enkelte ejers forpligtigelse. Ligeledes bør den enkelte ejer sørge for løbende opretholdelse af installationer og afløb, således at vandskader undgås.

10. Køkken	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input checked="" type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Ejendommens køkkener forekommer i en meget god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Ejer varetager selv vedligeholdelsen.
Beskrivelse Køkkener er opført i henhold til gældende lovgivningskrav som elementkøkken med skjult installation og mekanisk udsugning fra emhætte. Gulve er udført som træparketgulv og loft/vægge fremstår som malerbehandlede.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Køkken 	Vedligeholdelse af køkkener henhører til den enkelte ejers forpligtigelse. Ligeledes bør den enkelte ejer sørge for løbende opretholdelse af installationer og afløb, således at vandskader undgås.


11. Varmeanlæg	
<p>Kort konklusion</p> <p> <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 </p>	<p>Sammenfatning</p> <p>Ejendommens varmecentraler forekommer i god vedligeholdelsesmæssig tilstand.</p> <p>Der vil forekomme behov for udskiftning af driftsdele i anlægget indenfor 10-års perioden samt mulighed for mindre ekstra tiltag.</p>
<p>Beskrivelse</p> <p>Varmecentralen er udført som fjernvarmecentral med veksler til varmeanlæg samt indbygget spiralsveksler i varmtvandsbeholder. Varmecentralen styres med klimastat samt trykregulerende pumper i henhold til varmebehov.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Varmecentral, generelt</p>  	<p>Centralen var i drift på besigtigelsestidspunktet, hvor der forekom fornuftigt afkøling på anlægget.</p> <p>Centralen er opbygget med teknisk isolering omkring samtlige komponenter på nær pumpe, hvor kappeinddækning mangler. Isolering af pumper er en beskeden investering, som bør foretages under den løbende vedligeholdelse.</p> <p>Energistyring af varmecentralen kan anbefales, for optimering af forbrug og komponenter</p> <p>Levetid på enkelte komponenter i varmecentralen er begrænset indenfor 10-års perioden, hvormed der bør afsættes midler hertil i vedligeholdelsesplanen. Udskiftning bør dog først foretages ved nedbrud.</p> <p>Der forekommer ikke spædevandsanlæg på varmecentralen og der benyttes råvand til opfyldning af varmeanlæg.</p> <p>Råvand belaster rørsystemet, hvilket undgås ved etablering af spædevandsanlæg (behandlet vand fra fjernvarme).</p>



<p>2. Varmecentral, installationer</p> 	<p>Fjernvarmeunit, ekspansionsbeholder og cirkulationspumper.</p> <p>Der bør udskiftes pumper i den kommende 10-års periode.</p>
<p>3. Radiator og rørinstallationer</p> 	<p>Radiatorsystemet er opbygget som et 2-strengssystem med vendt retur.</p>


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 forekommer i god vedligeholdelsesmæssig tilstand uden tegn på ældning.
Beskrivelse Faldstammer er udført i Geberit Silent PE 110 mm, hvor faldstammer fra køkken og badeværelse føres i installationsskakt. Faldstammer er udført med renseløbet i kælder samt udluftning over tag. Grenrør til køkken afløb er udført som plastrør.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Faldstammer og grenrør 	Faldstammer er kun besigtiget i kælder samt fra inspektionslem i installationsskakt, hvor disse fremkommer uden tegn på utætheder. Faldstammer i plast har en normal levetid på 50 år, hvormed der ikke bør forekomme vedligeholdelse heraf i lang tid.

13 Kloak	
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 kloaksystem er ikke vurderet, da dette kræver Tv-inspektion. I henhold til ejendommens alder må kloaksystem forventes at være i god tilstand. Der bør foretages undersøgelse af drift af pumpebrønd til drænsystem.
Beskrivelse Kloaksystem forekommer med ukendt føringsforløb, som forventes at efterleve gældende regler omkring udformning og materialer i henhold til byggetilladelsen. Kloaksystem er udført i PVC-ledninger kl. N og PVC-rende- og inspektionsbrønde.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Kloak	Der er ikke observeret problemer med kloaksystemet. Der er etableret pumpebrønde, og driften af pumper i disse bør undersøges. Der bør indgås aftale om løbende oprensning af tagnedløbsbrønde og ristebrønde i terræn, som har sandfang, således at afløbsfunktion opretholdes.

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 forekommer i god vedligeholdelsesmæssig tilstand.
Beskrivelse Vandinstallation er udført med hovedrør og stigstreng i rustfrie stålrør. Vandinstallationer er følgende fordelt ud til den enkelte bolig med fordelerrør, hvor forbrugsrør forekommer i pex-rør.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Varmtvandsinstallation	Ved gennemgang forekom temperatur på varmt brugsvand i varmtvandsbeholder i overensstemmelse med grænseværdier, således der undgås udvikling af legionellabakterier under 50 ^o og kraftig kalkudfældning over 58 ^o .

16 Ventilation	
Kort konklusion <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Dårlig <input checked="" type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Mindre god <input type="checkbox"/> Meget god	Sammenfatning Ejendommens ventilation forekommer i god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Der skal løbende foretages rensning af kanalsystemet, samt kontrol af boksventilator.
Beskrivelse Det mekaniske udsugningsanlæg er udført i henhold til krav om udsugning/luftskifte på henholdsvis 20 l/s i køkken samt 15 l/s i badeværelse. Udsugningsanlægget er udført som kanalsystem ført i installationsskakt til tagflade med central udsugningsventilator og afkast til det fri, hvor luft trækkes via anemostater/ventil i badeværelse samt speciel emhætte i køkken. For korrekt luftskifte skal ventiler i vinduer holdes åbne.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Ventilation (mekanisk) 	Der er mekanisk ventilation i køkken og bad. Der bør foretages rensning af kanalsystemet hvert 10. år, dog kan dette afvente længere umiddelbart efter opførelse, da belægninger i kanalsystemet først begynder dannet efter en længere periode. Rensning af kanalsystem bør foretages i 10-års perioden. Anlægget kan indreguleres samtidig, således at luftskiftet i den enkelte bolig er i overensstemmelse med ovenstående krav.

17 El installation	
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 elinstallationer er ikke specifikt gennemgået på besigtigelsen, men vurderes at være i god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Elinstallationerne kan gennemgås af en autoriseret el-installatør for at skabe overblik over specifikke forhold.
Beskrivelse Ejendommens elinstallationer skal være opført i materialer og komponenter, som efterlever alle nuværende gældende regler, hvormed installationen betragtes med generel levetid på min. 20 år	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Fællesinstallationer og belysning 	Der bør ikke forekomme nødvendig vedligeholdelse af grundinstallationer i ejendommen indenfor 10-årsperioden. Der vil forekomme mindre løbende vedligeholdelse af fælles belysning, herunder armaturer, lampeskærme mv., som afholdes under den løbende drift. Der pågår fejlsøgning på den udvendige belysning. Dette forhold behandles ikke yderligere.
2. Dørtelefonanlæg og chip-låsesystem 	Dørtelefonanlæg har en normal levetid på omkring 20 år, hvormed der sidst i 10-årsperioden må forventes stigende reparationsomkostninger. Ved nødvendig udskiftning kan anlægget udskiftes til nyere type med video mv. ud fra behov. Bestyrelsen oplyser at eksisterende låsesystem ikke fungerer optimalt, der prissættes udskiftning til nyt chip-system.

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 placeret indvendigt i trappeopgange.	
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 afholdes over driftsbudget.

19 Energimærkning	
Kort konklusion <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Sammenfatning Ejendommen har et energimærke fra 2013, hvormed dette skal fornyes i 2023. Se bilag nr. 1.
Beskrivelse Der foreligger krav om at ejendommen skal have et energimærke. Energimærket kræves fornyet i forbindelse med salg.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1.	Foreningen bør sikre fornyelse af energimærket, således dette ikke blot udføres i forbindelse med salg til tilfældig og ofte dyrere pris.

20 Udenoms arealer	
Kort konklusion <input 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 Vedligeholdelse af udearealer varetages af grundejerforeningen og behandles derfor ikke yderligere i nærværende rapport. Vedligeholdelse af stuelejlighedernes terrasser/haver afholdes jf. vedtægterne af den enkelte beboer.
Beskrivelse	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger

21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan

Se bilag nr. 2.