

# VEDLIGEHOELSEPLAN FOR 8 -436 Eremitageparken

Eremitageparken 11 – 377 2800 Kgs. Lyngby



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

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

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

**Udført af:** Hans Werner Morell  
[HWM@deas.dk](mailto:HWM@deas.dk)  
3946 6561

**Kontrolleret af:** TM  
**Udført d.:** 20 marts 2017  
**Version:** 1  
**Ejendomsnr.** 8 - 436

## Indholdsfortegnelse

Formål .....	3
Grundlag og forudsætninger .....	3
Konklusion/sammenfatning.....	5
Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:.....	8
Tilstandsvurdering af bygningen .....	9
01. Tagværk .....	9
02. Kælder / Fundering.....	11
03. Facade / sokkel .....	12
04. Vinduer .....	15
05. Udvendige døre .....	18
06. Trapper.....	20
07. Porte og gennemgange .....	22
08. Etageadskillelser .....	23
09. WC / Bad .....	24
10. Køkken .....	26
11. Varmeanlæg .....	27
12. Afløb.....	30
13. Kloak .....	32
14. Vandinstallationer .....	33
15. Gas.....	35
16. Ventilation.....	36
17. El installation .....	37
18. Postkasser.....	38
19. Energimærkning .....	39
20. Udenoms arealer .....	40
21. Elevatorer .....	43
22. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan .....	44

## Formål

Formålet med nærværende bygningsgennemgang og redegørelse er at bedømme ejendommens vedligeholdelsesstand; herunder at vurdere og opstille en plan for de kommende vedligeholdelsesudgifter over en 10-årig periode.

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

Vedligeholdelsesplanen bør som minimum opdateres **hvert 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 og indvendigt 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.

Elinstallationerne 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 elinstallationernes 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, kontaktperson

Inspektør Per Jensen  
Eremitageparken 355  
2800 Lyngby

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

## Konklusion/sammenfatning

### Beskrivelse af ejendommen

Ejendom. opført i (årstal)	Antal etager	Boligareal m <sup>2</sup>	Erhvervsareal m <sup>2</sup>	Kælder	Tagetage
Bygninger 1969 - 1970	1 – 2 - 3	14940	2460	Ja	nej

Ejendommen tilhørende E/F Eremitageparken er en etageboligbebyggelse med bygninger på 1 plans rækkehuse - 2 plans rækkehuse - 3 etagers blokke. Ejendommen er opført år 1969 - 1970. I ejendommen findes 536 beboelseslejligheder fordelt på et opvarmet areal svarende til m<sup>2</sup> 17.400 fordelt på 27 blokke

I nr. 359 findes varmecentral,

I kældre er disponible rum til opbevaring, cykel kælder.

Facader fremstår som hvid beton med støbt pudset fundament. Terrændæk er af beton.

Vinduer er hvide i træ med termoruder. Vinduer er af varierende kvalitet på grund af alder

Opgangsdøre er af træ med termorude.

Tagkonstruktionen er udført som fladt tag. Tagbelægningen på fladt tag er tagpap, taget er skiftet og efterisoleret fra 1983 til 1984. Der er ind liggende nedløb med bladfang.

Altaner har støbt bundplade, og værn af beton.

Ejendommen er forsynet med varme og varmt vand fra egne naturgasfyr, samt overskudsvarme fra e-on s elværk.

Fra varmecentralen og undercentraler forsynes alle blokkene med varme og varmt brugsvand – fremført i betonkanaler. Rør i betonkanalerne er udskiftet inden for de sidste ti år til nye moderne isoleret rør.

Lejlighederne forsynes med varme og varmt vand fra varmtvandsbeholdere, fra varmecentral og 4 undercentraler. Tilslutningsanlægget er et etstrengs opbygget anlæg, med fremløbspumpe og automatisk regulering af fremløbstemperaturen.

Radiatoranlægget er et etstrengt anlæg. Alle radiatorerne i lejlighederne er forsynet med termostatventiler og radiatorerne er typisk placeret langs vinduerne.

Hovedtrapper er lavet i beton med linoleumsbelægning på trin og stødtrin og med håndliste i malet stål og værn i jern med pladefyldninger.

Energimærkerne for de enkelte bygningsafsnit er udarbejdet april 2010 af firmaet Henrik Larsen Rådgivende ingeniørfirma A/S og er gyldigt i 7 år, hvilket vil sige, at nyt energimærke skal være udført i 2017

### ***Ejendommens generelle tilstand:***

Ejendommens generelle tilstand vurderes til at være i normal stand med middel behov for vedligehold. Tagkonstruktionen ser normal ud og gennemgås årligt af Icopal. Er i god stand.

Gavlfacader på bygningerne er opbygget af sandwich- elementer med 100 mm isolering. Det yderste lag er en ca. 6 cm tyk betonplade med et net af Ø 4-5 mm jern med en fritlagt overflade af hvide skærver. Den bageste del af elementet er almindelig grå beton.

Elementerne er fastgjort til den bagvedliggende bærende betonplade med 2 rustfrie beslag og et større antal bindere ligeledes af rustfrit stål.

Plantekummerne i forkanten af de vestvendte altaner findes store plantekummer i beton, som understøttes i begge ender af indstøbte konsoller. Kummerne afvandes gennem to huller i bunden.

Vinduespartierne er i forskellig stand, men der er en plan fremlagt til renovering / udskiftning af vinduespartierne.

Udvendige opgangsdøre er i en normal stand alderen taget i betragtning.

Ejendommens varmecentral er løbende blevet vedligeholdt og der er tilføjet nyere automatik og pumper. Det er E- on der styre og overvåger centralen nu.

Ejendommens faldstammer i kældre er tærede og der kan opstå rørbrud og vandskader i bygning fremover. Udskiftningen af faldstammer og måske stigestrengene er arbejder der skal udføres inden for de kommende år. Faldstammer i lejligheder er ikke synet.

Der er konstateret PCB i gummifugerne om vinduer og døre i ejendommen.

### ***Beskrivelse af fællesarealerne:***

Fællesanlæg består af asfalterede parkeringspladser øst for de 3 etagers boligblokke, samt ved parkeringsområdet foran butikkerne i centergruppen som ejes af kommunen.

Der findes flisebelagte arealer mellem de enkelte boligblokke.

I forbindelse boligblokkene er der placeret legearealer med sandkasser og legeredskaber.

De flisebelagte arealer er afgrænset fra de beplantede områder med støttemure i beton.

Der er indtil videre gennemført renovering af enkelte stræder. Der er beplantning af stræderne og beplantning på stålwire på husgavle. I fællesarealerne forekommer der mange enkeltstående træer samt samlede beplantninger både omkring de enkelte bygningsafsnit og på støjvold mod motorvejen.

### ***Fællesarealerne generelle tilstand:***

P pladsens asfalt fremstår en del nedslidte, her er der startet en renovering af p pladserne med ny asfalt, der afsluttes forår 2017

Øvrige arealer fremtræder pæne og vedligeholdte.

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 viceværttaftale.
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 den samlede håndværker udgifter.

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

### Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:



I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes/bygningsdelenes tilstand.


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



## Tilstandsvurdering af bygningen

01. Tagværk		
<b>Kort konklusion</b> <input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> Mindre god		<b>Sammenfatning</b> Bygningerne har en tagdækning i god stad. Tagdækningen efterses hvert år af Icopal
<input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Meget god		
<b>Beskrivelse</b> <p>Alle tage er renoveret og efterisoleret i 1983-1984, således at tagkassetter og isolering samt kantafslutninger er fjernet. Herefter er der opbygget nye tage med dampspærre, kileskåret mineraluld og tagdækning, samt nye kantafslutninger.</p> <p>Afvanding: Det oprindelige tag var forsynet med meget få tagnedløb, hvorfor der i forbindelse med tagrenoveringen er suppleret med et antal nye tagbrønde. Disse tagbrønde er udført som afløb i UV system med vandretliggende afløbsrør placeret i isoleringen og ført til de eksisterende nedløb. Denne løsning har været nødvendig for at udføre et bedre tagfald.</p> <p>Udsugning: kontroludsugning fra køkkener, baderum og skarnkasserum i de 3 etagers boligblokke er ført til ventilatorer på tag og med kanaler placeret i isoleringen.</p> <p>Isolering er udført i kileskåret mineraluld med fald mod langsgående render. Renderne er uden fald mod afløb. Isoleringstykkelsen varierer mellem 200 og 300 mm. I isoleringen er der udført trykkudligning gennem de eksisterende spalter i betonelementerne langs facade - 1 stk. 30 x 300 mm pr. 6 m på hver side af huset. For at kunne kontrollere at der ikke opstår utilsigtet fugtophobning i tagene, er der i isoleringen indlagt målerondeller, ca. 2 stk. pr. blok, således at man lejlighedsvis kan aflæse eventuelle ændringer i fugtforholdene.</p> <p>Tagdækningen er udført som en 3 lags dækning. Over mineralulden ligger træfiberplader med påklæbet pap - øverst 2 lag pf pap.</p> <p>Kantafslutningerne er udført af plastbelagt stålplade monteret med skjulte fastgørelser. Kantafslutningerne er oplagt med vandret overside. Samlingerne er udført på en sådan måde, at de kan give anledning til utætheder.</p> <p>Tagdækningen på carporte og udhuse er samtidig suppleret med et ekstra lag pap.</p>		

Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Paptagene.</p>	<p>Paptagene er i god stand og vedligeholdes løbende. Der foretages hvert år en garantigennemgang af taget af tagpapfirmaet</p>
<p>2. Rensning af tagrender / tagnedløb</p>  	<p>Altan afløb er mange steder stoppet så vandet løber vedsiden af røret og ned af facaderne</p> <p>Dette er uhensigtsmæssigt og der bør foretages en oprensning af alle afløb og en gennemgang om disse afløb er tætte</p> <p>Vandet skal løbe inde i røret og ikke udenpå</p>

02. Kælder / Fundering	
<p><b>Kort konklusion</b></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 type="checkbox"/> Mindre god      <input type="checkbox"/> Meget god</p>	<p><b>Sammenfatning</b></p> <p>Kælderen virker varm og tør uden nogen form for fugtig kælderlugt. Umiddelbart er der ingen spor af skimmel og svampeangreb.</p> <p>Der er lettere afskalling på væggene, hvilket er typisk for kældre fra den tidsperiode. Dette skyldes muligvis opstigende grundfugt.</p> <p>Kælder er i normal stand.</p>
<p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Kælderydervægge er støbt på stedet. Der er ingen omfangsdræn, men sivebrønde mod have-siden.</p> <p>I boligblokkene findes kældertoiletter.</p> <p>Tilstanden af kælderydervæggene er god. Betonens tilstand er sund.</p> <p>Imidlertid mangler bygningerne omfangsdræn, hvilket bevirker vandindtrængen i kælder – specielt ud for sivebrønde på den udvendige side. Dette har bevirket begyndende afskalninger af betonen på den indvendige side af kældervæggene- specielt ud for sivebrøndene.</p> <p>Kældertoiletterne er i meget dårlig stand.</p> <p>Der er injeksering af betonen de steder, hvor vandet trænger igennem i boligblokkenes vestside.</p> <p>Kældertoiletterne bør istandsættes. De anvendes bl.a. som håndværkertoiletter.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Kælder</p> 	<p>Kælderen virker varm og tør uden nogen spor af fugt. Der er synlig rørføring, hvor det meste er isoleret.</p> <p>Der forekommer pudsafskalninger på kælderydervægge, men dette er ikke på nogen måde graverende. Det anbefales løbende at overflade vedligeholde kælderen rum.</p> <p>Kælderen tilstand vurderes generelt som normal stand.</p> <p>Maling af vægge og døre i kældre bør overvejes.</p>

### 03. Facade / sokkel

#### 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

Facader er støbte beton facader. Facaden fremstår generelt pæne.

Facaderne er lidt algebegroede og skal algebehandles

Facade i normal stand

#### Beskrivelse

Etagedækkene er af præfabrikere betonelementer, udført i moduler af 3 m. brede. Altanpladerne er udført af præfabrikerede betonelementer.

De små altaner mod øst er udformet som en plade med en ribbe Hele vejen rundt langs kanten.

Altanelementet understøttes i begge ender på fløjmur. Altaner over indgangspartier understøttes endvidere på midten.

Altanerne afvandes ud over facaden gennem 2 udspyere udført af pvc- materiale.

Opholdsaltanerne mod vest er opbygget af to betonelementer, hvoraf det inderste, der er isoleret danner loft for den underliggende stue. Det yderste element er udformet som altanelementet mod øst og spænder ligeledes 6 m. fra fløjmur til fløjmur.

Mellem elementerne er der en elastisk fuge. På altanundersiden er der i hver ende monteret et elektrisk rør til udluftning af den overliggende altanplade, samt dræning af en evt. defekt plastisk fuge.

Altanerne afvandes ved hjælp af en rende i forkanten med fald mod afløb i den ene ende.

Tværgående vægelementer mellem lejligheder er udført af præfabrikerede betonelementer i moduler af 3 m. x 6 m.

Gavlene er opbygget af sandwich- elementer med 100 mm isolering. Det yderste lag er en ca. 6 cm tyk betonplade med et net af Ø 4-5 mm jern med en fritlagt overflade af hvide skærver. Den bageste del af elementet er almindelig grå beton.

Elementerne er fastgjort til den bagvedliggende bærende betonplade med 2 rustfrie beslag og et større antal bindere- ligeledes af rustfrit stål.

I forkanten af de vestvendte altaner findes store plantekummer i beton, som understøttes i begge ender af indstøbte konsoller. Kummerne afvandes gennem to huller i bunden. I de lodrette samlinger mellem gavlelementerne ligger et fugebånd, der er afbrudt i hvert elementkryds.

Haverne er opdelt af skillemure i jernbeton. Det yderste lag er af hvid beton. Havemurene har vandrette overflader med zinkinddækninger.



Udenfor haverne ligger der to rækker betonpergolabjælker spændende fra havemur til havemur. Pergolabjælkerne er fastgjort til havemuren med en dorn og ugesamlingen er udført med mørtel.

Armeringsjernene ligger generelt meget yderligt. Dette indebærer, at der sker rustdannelse af armeringen. Dette bevirker, at det yderste lag beton springer af enkelte steder.

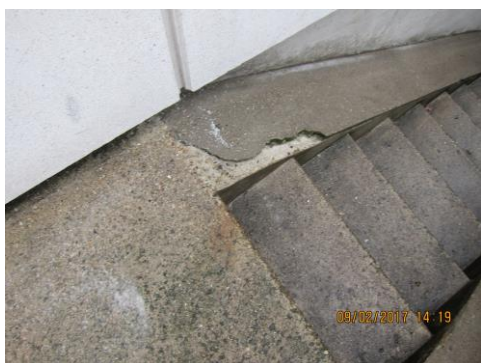
Opholdsaltanerne mod vest.  
 Der sker rustdannelser med afskalninger af beton til følge.  
 Desuden nedbrydes den elastiske fuger mellem de 2 altanplader løbende – med utætheder og vandskade til følge i de underliggende etager.

Gavle  
 Armeringsjernene ligger også her meget yderligt. Dette medfører også her afskalninger af betonoverfladerne og de fritlagte overflader.

Plantekommer.  
 Det er konstateret, at meget kraftige planter kan sprænge altankasser/ plantekummer.

Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Facader, generelt</p> 	<p>Facader ser pæne og sunde ud alderen taget i betragtning. Der er ingen større revner. Der forekommer enkelte afskalninger af betonen. Som løbende bør repareres.          Der har over tid været udført reparationer på facaderne.</p>
<p>2. Facader antikim behandles</p> 	<p>Der bør foretages en antikimbehandling af betonfacaderne.          Algevæksten skal behandles inden den får for godt fat.</p>

### 3 Udskiftning af dilatationsfuger



Altanbundene bliver omfuget løbende så der undgås siveskader i den underlæggende lejlighed.

Der er nogle betondragere der er nedbrudte og bør repareres.

Der er lidt betonreparationer på kældertrapperne der bør udføres snarest.



## 04. Vinduer

### Kort konklusion

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" 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

Ejerforeningen står for alle fællesvinduer og døre.

Der er et projekt til udskiftning af vinduerne under udarbejdelse.

### Beskrivelse

Elementer- er udført med 120 mm brede karme i trykimprægneret træ.

Glas og glasisætning-isoleringsruder er oprindeligt 2-lags ruder med 9 mm luft mellem, men mange af disse er i den forløbne tid udskiftet til ruder med 12 mm luftmelletrum.

Glasisætningen af faste ruder er udført i meget dybe false med brede glaslister, og den forannævnte ændring af luftmelletrummet har ikke givet særlige problemer ud over en mindre ændring af facadernes relief.

Glasisætningen er udført med et indvendigt fugebånd i cellegummi med lukkede celler og et udvendigt profil af kunstgummi, som er presset fast i mellemrum mellem glas og glasliste. Denne løsning giver meget let utætheder i hjørner, og derfor er der i langt de fleste tilfælde udført ekstra fugetætning med silikonemæssig ved bund fals.

Som tidligere nævnt, er glasfalse meget dybe, hvilket medfører, at glaslister er forholdsvis meget brede, især vandrette glaslister under vinduer, som har fremspring i forhold til karmtræ. Der er ikke udført nævneværdigt fald, hverken i bund falds eller på glaslister, men der er udført et rimeligt antal udluftningshuller i forbindelse med bundfalse.

Alle lukkede felter er oprindeligt udført med indvendig plade på træfiber med dampspærre, 75 mm isolering og udvendig afslutning med 3,2 mm eternit som vindtæt lag og 8 mm. eternit facadeplade som regn skærm.

I 1982-83 er der udført en demontering af den udvendige beklædning under de fleste af vinduerne, og den eksisterende isoleringer udskiftet med 100 mm mineraluld, samtidig med at der er udført supplerende dampspærre.

I forbindelse med denne efterisolering er der monteret vandnæse i rustfri stål både over og under brystningsplade.

Der er ikke udført efterisolering ved toilet i 1- og 2- etagers rækkehuse, samt ved lukkede partier over dørhøjde og ved brystninger mod gårdhave i 1 etages rækkehuse.

Oplukkelige rammer:

Alle oplukkelige rammer (vinduer og altandøre) er udført med anslag med tætningsliste. Senere er der monteret supplerende anslagsliste med endnu en tætningsliste.

Friskluftventiler i alle de lukkede felter over alle altandøre, samt over entredøre i 1 og 2 etagers rækkehuse er der monteret en skydeventil for friklufttilførsel. I pensionistlejlighederne i 3-etages boligblokke, er der i tilsvarende placering monteret rist 100 x 100 mm i soverum, dog ikke generelt.

Overfladebehandling.

Alle vindueselementerne er oprindeligt leveret industrielt overfladebehandlede ud og indvendigt med alkydmaling. Senere er de vedligeholdt med acrylmaling.

Fastgørelse og fugning. Alle vindueselementer er monteret med fastgørelsesbeslag foroven og ved gulv. Desuden mellem elementer og omliggende betonflader er der udført stopning samt indvendig fugning med elastisk fugemasse.

Udvendig.

I forbindelse med den forannævnte gennemgang af brystninger er der foretaget en supplerende af stopningen, samt i en del tilfælde udskiftning af fugeslanger til elastisk fugemasse.

Hvor fugemasse er udskiftet til elastisk fugemasse, er der de fleste steder udført udluftning i form af indsatte plastrør 2 steder over hvert element.

Udhuse.

Vinduer i depotrum i forbindelse med carporte i 1 og 2 etagers rækkehuse er udført tilsvarende, men med enkeltglas.

Skilleplader på altaner.

Hvor lejlighedsplanerne er således udformet, at lejlighedsskel ligger midt i et 6 m modul, er der midt på altanen udført en adskillelse bestående af en ramme i profilstål med udfyldning af eternitplade.

## Registreringer

## Vurderinger og anbefalinger

### 1. Lejlighedsvinduer i facade



Der er et projekt på udskiftning af facadepartierne under udarbejdelse.

Der er ikke taget stilling til hvordan og hvornår der skal ske noget med facaderne.

Facaderne er fra opførelsen af byggeriet. Og er ikke energirigtige og skal have en del vedligeholdelse hvert år.

Vinduerne er malet og med 2 lag klart termoruder.

De fleste vinduer i bebyggelsen er en del af det faste facadeparti med fast glas med enkelte opluk i hver lejlighed. Der er en udadgående terrassedør i hver lejlighed. Der er dog lejligheder der har flere havedøre.





Vinduerne har et fast parti under glasset, og et fast parti over glasset.  
De faste partier er opbygget med en indvendig beklædning. Der er isoleret med 90 mm. isolering i fyldningerne. Udvendig er der en gennemfarvet eternitplade.



I rækkehusene er der i udhuset et smalt vinduesbånd med enkeltglas  
Det er træglaslister der fastholder glasset.

## 2. Sålbenke



Der er ikke sålbænke i ejendommen, men der er træbundlister på partierne som bliver malet.

05. Udvendige døre	
<b>Kort konklusion</b> <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	<b>Sammenfatning</b> Alle opgangsdøre er glasdøre. Gadedørene er udført i træ med termoglas.
<b>Beskrivelse</b> Kælderdøre i gavle påmonteres skinner til forebyggelse af indbrud.  Døre til trapperum er der udskiftning af mellemdørslåse, langskilte og greb på mellemdøre. På yderdøre er skiftet falsliste i karm i låseside. Der er monteret rustfri falsliste på dørtrin på yderdør. Brystningsplader og øvrige eternitplader opmales ikke.  En del steder er der skiftet altandøre, som ifølge oplysninger har været ødelagt af råd. I 1 etages rækkehuse er almindelige sidehængte døre mod gårdhave udskiftet med hævedøre i atriumgårdene.  Der er planlagt en udskiftning af facadepartierne i fremtiden.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Opgangsdøre  	Opgangsdøre er slidte men ellers i ok stand alderen taget i betragtning. Dørene kan få en renovering og få en bedre lukkefunktion og en ny bedre dørlukker. Kan monteres med tætningslister og evt. nyt bundstykke. Det kan også vælges at udskifte døren med nye tætte døre med lavenergi termoglas.
2. Altan / havedøre.  	Altandørene er en del af facadepartiet som er under overvejelse for en udskiftning. Der er, og der vil i fremtiden komme en del vedligeholdelse af døre og beslag

### 3. Kælderdøre



Der er 2 kælderdøre under selskabslokalerne der bør skiftes.

<b>06. Trapper</b>	
<p><b>Kort konklusion</b></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><b>Sammenfatning</b></p> <p>Trapper fremstår i normal stand.</p> <p>Der er linoleum på trappetrin, stødtrin og reposer. Der er allu. forkantlister på alle trappetrinene.</p> <p>Gelændere er udført af stål og malet. Der er monteret en malet x finerplade som fyldning i gelænderet.</p>
<p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Adgangen til de 2 og 3 etagers boligblokke sker ad udvendigt dørparti og gennem et forholdsvis bredt indgangsareal.</p> <p>Herfra er der adgang til et indeliggende trapperum, som forbinder kælder og de øvrige etager. Fra terræn sker adgangen over et udvendigt trappeanlæg og en opklodset gitterrist til indgangsparti i træ svarende til øvrige facadeelementer.</p> <p>De indvendige trapper er udført som frit bærende betonelementer i et løb pr. etage. Rækværker på trapper og reposer er påboltede stålprofiler med fyldninger af malerbehandlet krydsfiner.</p> <p>Gulvbelægningen på trapper inkl. stødtrin og reposer, ekskl. gulv i kælder, er linoleum med forkants lister i vinyl.</p> <p>I indgangspartiet er der en del af gulvarealet udført måtteforsænkning med kokosmætter. Kældergulvet i trapperum er malerbehandlet betonafretning.</p> <p>Lyd regulering af trapperummet består af hårde 15 mm mineraluldsplader som er malerbehandlet og opklæbet på undersiden af reposer og trappeløb.</p> <p>Ovenlys i loft i trapperum er der røgventilation i form af ovenlysvindue med udløsning fra stuetaen. Røgventilationsvinduet er samtidig eneste udgang til taget.</p> <p>I hver blok er der et ovenlys, der adgangsvej til taget. Denne adgangsvej er farlig at benytte og det bør overvejes at ændre dette til en mere sikker løsning.</p>	
<b>Registreringer</b>	<b>Vurderinger og anbefalinger</b>
<p>1. Hovedtrapper</p> 	<p>Trapperne er i god stand med linoleum, og malede vægge.</p> <p>Trapperne fremstår lyse og indbydende. Med ny opsatte LED lamper.</p> <p>Lejlighedsdørene er løbende blevet vedligeholdt.</p>



## 2. Lejlighedsdøre



Lejlighedsdøre er i normal stand.

Dørene er pladedøre der er malede.  
Karmtræ er lidt mærket af brug

07. Porte og gennemgange	
<b>Kort konklusion</b> <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	<b>Sammenfatning</b> Der er ingen porte og gennemgange i ejendommen.
<b>Beskrivelse</b>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger

## 08. Etageadskillelser

### Kort konklusion

- Ingen bemærkninger     Normal  
 Dårlig     God  
 Mindre god     Meget god

### Sammenfatning

Ingen bemærkninger

### Beskrivelse

Etagedækkene er udført af præfabrikerede betonelementer.

Det kan konstateres, at al udvendig beton har armeringsjern med et meget lille dæklag, idet rusten slår den yderste beton af. Det må påregnes, at der årligt skal udføres betonreparationer. Betonelementerne er undersøgt med hensyn til karbonatisering. Der er ingen tegn på at der er nogen form for karbonatisering af betonen. Dette må tilskrives at betonelementerne er chockstøbte - d.v.s. at betonen bliver rystet sammen efter udstøbning i formen.



Der var ved gennemgangen ikke mange skader at se, men der har været udført en del reparationer gennem tiden.



09. WC / Bad	
<b>Kort konklusion</b> <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	<b>Sammenfatning</b> Moderniseringer på badeværelser og køkkener henhører under den enkelte ejer af lejligheden.  Der er ingen fælles bad.
<b>Beskrivelse</b>  I 1 og 2 etagers rækkehuse er de forsynet med oplukkelige ovenlyskupler, og her finde desuden et ekstra toilet, som er forsynet med sidelys.  Alle større lejligheder har baderum med badekar, som er fritstående uden fast tilslutning til omgivende vægge og gulv.  I det ekstra toiletrum i en og to etagers rækkehuse er der oprindelig afsat stik til vaskemaskine, og i en del af etageblokkenes lejligheder er der for lejernes regning udført tilsvarende installationer.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt	Gulve i baderum bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger i indvendige hjørner efterses og tilslutninger til gulvafløb kontrolleres både omkring risten og i kanter omkring selve risten. Gulvafløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og undgå ophobning på gulvet. Risten på gulvafløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlås og rist genmonteres. I lejligheder hvor bad foretages i brusekabiner - i rum hvor der ikke er gulvafløb - er det lovkrav, at der er magnetventiler på vandtilgangen til brusearmaturet. Disse sikrer, at der først bliver lukket op for vandet, når afløbspumpen tændes. Det er ligeledes lovkrav, at der skal etableres udluftning i baderum.



<p>2. Toiletter</p>	<p>Et rindende toilet kan bruge op til 500 l vand i døgnet. Det er derfor vigtigt jævnligt at sikre sig, at toiletter og vandhaner ikke løber. Dette gøres visuelt eller ved konstatering af lyden i rørene. Hvis den pakning, der tætnet under toilet-klokken, er gammel, mør og revnet, vil den ikke lukke effektivt af for vandet. Der kan også blot ligge nogle partikler i cisternens bund, der forhindrer pakningen i at slutte tæt. Rens med en almindelig børste. Nye pakninger kan købes i VVS-forretningerne, hvis man ikke foretrækker at standse vandspildet ved at ringe efter fagkyndig bistand. Er toilettet gammelt, mere end 25 år, vil det være en god investering at købe et nyt. Kraftig kondens på koldtvandsrør kan også være tegn på at vandet løber konstant, i f.eks. toiletter i egen lejlighed eller lejligheden ovenover. Også kalkaflejringer i toiletskålen kan indikere at cisternen er utæt.</p>
<p>3 Kældertoiletter</p>	<p>Der er 1 kældertoilet i hver af de høje blokke. De 3 bliver brugt til håndværkertoiletter.</p> <p>Resten af toiletterne og vaskerummene er i en meget dårlig stand. Toiletterne der ikke bruges er blevet aflåst.</p>

10. Køkken	
<b>Kort konklusion</b> <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	<b>Sammenfatning</b> Moderniseringer på badeværelser og køkkener henhører under den enkelte ejer af lejligheden.  Intet fælleskøkken.
<b>Beskrivelse</b> Køkkener- er alle indeliggende og står i åben forbindelse med spiseplads og opholdsrum Køkkenerne er opbygget af standardelementer i fabrikat ATLAS/Dansk køkkensæt i grålakeret udførelse og med bordplader med plastlaminat De fleste køkkener er desuden udstyret med et vaskebord i rustfri stål med enten enkelt eller dobbelt vask. Herudover er køkkenerne udstyret med komfur afmærket Voss Safir og med køle/fryseskab afmærket Gram. Komfuret stammer fra bebyggelsens ibrugtagning og er i den overvejende del af lejlighederne stadig i brug. Køle/fryseskab er i de fleste tilfælde udskiftet inden for de sidste 4 – 5 år. Enkelt beboere har herudover for egen regning installeret emhætte eller opvaskemaskine.  Køkkener i etageblokkenes lejligheder er forsynet med kontroludsugning placeret i rummets bagvæg. I rækkehusene er der naturlig aftræk gennem hætter på tag. · I et etages rækkehuse er der desuden oplukkelige ovenlyskupler over køkken.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt	Ved installation af vaske- og opvaskemaskiner skal vandtilførsel ske gennem en spulehane med indbygget kontraventil, der sikrer, at vandet ikke løber tilbage i ledningsnettet. Derefter skal der monteres aquastop eller waterblock mellem spulehane og slange. Disse slukker automatisk for vandtilførsel i tilfælde af brud eller defekt på installationerne. I rum uden gulvafløb skal vaske- og opvaskemaskiner ligeledes være placeret i drypbakker.  Stigerør (afløbsrør ekskl.) må ikke lukkes inde i rørkasser med mindre der etableres en let adgang til besigtigelse af stigerør.

11. Varmeanlæg	
<p><b>Kort konklusion</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ingen bemærkninger    <input checked="" type="checkbox"/> Normal</p> <p><input type="checkbox"/> Dårlig    <input type="checkbox"/> God</p> <p><input type="checkbox"/> Mindre god    <input type="checkbox"/> Meget god</p>	<p><b>Sammenfatning</b></p> <p>Varmeanlæg er med egne naturgasfyr.</p> <p>Bygningerne opvarmes ved hjælp af Naturgas.</p> <p>Varmecentralen serviceres på en servicekontrakt med E-on.</p>
<p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Fra varmecentralen er det varme vand fremført i nyere rør i jorden lagt i de gamle beton kanaler.</p> <p>I kældrene er rørene ført på væggen i kældergangene. Rørene føder 3 undercentraler, hvor varmen fordeles til de nærliggende bygninger.</p> <p>Fra varmecentralen og undercentraler forsynes alle blokkene med varme og varmt brugsvand.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Varmekilde.</p>  	<p>Varmecentralens vægge, lofter og gulve fremtræder i normal stand ligesom anlægget. Der kan overvejes om rummet skal friske op med maling.</p> <p>Der er udarbejdet en energirapport.</p> <p>Energirapporten skal fornyes i 2017.</p> <p>Vi henviser til rapporten for evt. energibesparelser.</p> <p>Generelt er installationer i normal stand.</p> <p>E-on har overtaget tilsyn og drift af anlægget.</p> <p>Kedler, beholder og veksler renses / udsyres årligt</p>

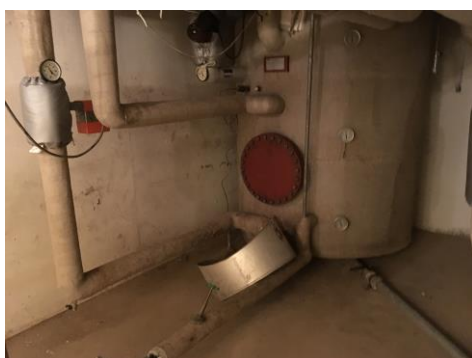


Skorstene er malet i 2016

## 2. Varmecentral (installationer)



Der er 3 fordelingscentraler i afdelingen med varmtvandsproduktion til de omliggende boliger



Varmtvandsbeholder.



En udskiftning af hovedledningerne i jorden, er blevet gennemført for ca. 8 år siden.  
Der er nedlagt nye rør mellem alle bygningerne og tilsluttet de eksisterende rør i kældre.




Der mangler lidt isolering af rør i kældergangen nogle steder, som bør eftergås.

### 3. Radiatorer og rørinstallationer.

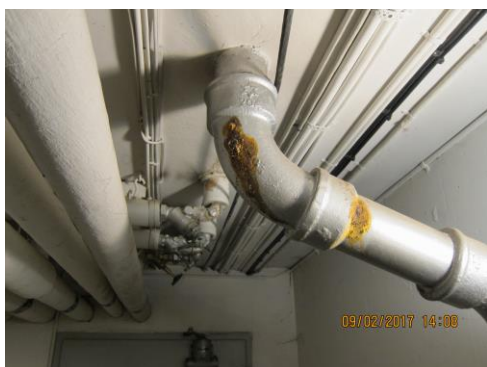


Der er en del ekspansion stykker på rørene i kældrene som er begyndt at tære, og skal skiftes løbende.  
Gerne planlagt uden for varmesæsonen.

12. Afløb	
<p><b>Kort konklusion</b></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><b>Sammenfatning</b></p> <p>Gennemgang omfatter afløbsrør i kælder, hvor afløbsrør er synlige. Afløbsinstallationer er ikke nye og det skal overvejes om de skal udskiftes eller relines. Størstedelen af afløbsinstallationerne i kældrene skal skiftes inden de næste 5 – 10 år.</p>
<p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Bebyggelsen afvandes via 2 separate kloaksystemer.</p> <p>1. Spildevand. 2. Regnvand .</p> <p>Rørsystemerne føres vandret i nordgående retning til rensningsanlægget. Faldstammer og afløb.</p> <p>Faldstammer og afløb er af støbejern.</p> <p>Faldstammerne er kokset til indvendigt, så der kun er det halve tværsnit. Forekomsten af rustudblomstringer er moderat til kraftigt. Faldstammerne holdes under observation. Der er planlagt at udskifte faldstammerne i et par blokke om året i de kommende år til alle faldstammer i kældrene er blevet udskiftet.</p> <p>Gulvafløbene fra badekar er 2" galvaniseret rør. Dette medfører, at vandet ikke afledes tilstrækkeligt hurtigt. For at reducere problemets omfang er det derfor vigtigt, at gulvafløbene efterses og renses jævnligt.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Faldstammer og grenrør</p> 	<p>Der er planlagt at udskifte faldstammerne i et par blokke om året i de kommende år, til alle faldstammer i kældrene er blevet udskiftet.</p> <p>Det skal også overvejes om der skal planlægges en relining af de øvrige faldstammer i lejlighederne.</p>



Faldstammerne kan skiftes fra gulv til loft i kældrene.





## 2. Afvanding af altaner



Altanerne på havesiden afvandes gennem et stålrør der er ført gennem betonelementerne. Der er mange steder utætheder om rørene eller rørene er stoppede. Dette bevirker at betonelementet opfugtes kraftigt hele året når det regner. Dette bør eftergås, så det kan sikres at der ikke løber vand ved siden af afløbsrøret.



<b>13. Kloak</b>		
<b>Kort konklusion</b>		<b>Sammenfatning</b>
<input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger <input type="checkbox"/> Dårlig <input type="checkbox"/> Mindre god	<input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> God <input type="checkbox"/> Meget god	<p>Ejendommens kloakker er ikke gennemgået. Kloakbrønde gennemgås visuelt årligt. Gennemspuling af spildevands- og regnvandsledninger i kombination med oprensning af nedløbsbrønde i gård kan udføres hvert 2. år.</p> <p>Der kan afsættes penge til TV-inspektion hvert 5. år.</p>
<b>Beskrivelse</b>		
<p>Bebyggelsen afvandes via 2 separate kloaksystemer.</p> <p>1. Spildevand 2. Regnvand.</p> <p>Rørsystemerne føres vandret i nordgående retning til rensningsanlægget.</p> <p>Der er udskiftet rørsystemet til 6 af brøndene på P pladserne på grund af at rørene var fulde af rødder.</p> <p>Kloaker er renoveret efter rapport.</p>		
1. Generelt		
 		<p>6 brønde og tilslutningsledninger på p pladser er blevet skiftet i forbindelse med asfaltering af P pladserne. Brøndene og ledninger var stoppet af indgroede rødder fra de omkringstående træer.</p> <p>Der er 2 brønddæksler i hver kældergang. Disse dæksler skal være lufttætte, men det er de ikke en del steder, og nogle steder er dækslerne ikke blevet monteret korrekt. Der mangler skruer i dæksler og pakningerne skal skiftes. Disse brønde bør gennemgås og defekte dæksler skal udskiftes og de dæksler der har mangler bør renoveres.</p> <p>Det skal forebygges at der ikke er kloakluft i kældergangene.</p>



14. Vandinstallationer	
<b>Kort konklusion</b> <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	<b>Sammenfatning</b> Ejendommens vandinstallationer skønnes at være i normal stand. Der er afspærringsventiler i kælderne der er kalket helt sammen og bør skiftes.
<b>Beskrivelse</b> Ejendommens vandforsyning er indført i fyrrummet. Der er placeret vandmåler. Koldtvandsrør, varmtvandsrør og varmtvand cirkulation fremføres under loft i kælder frem til lodrette stigning, der forsyner toilet/bad og køkkener.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
2. Generelt	Undgå at vandinstallationen udføres af forskellige rørmaterialer. Det ses desværre ofte, at vandrør gennemtæres pga. at varmforsinkede jernrør monteres i forbindelse med afspærringsventiler af zink eller kobber, hvorved der opstår en galvanisk tæring. Beboere bør være opmærksomme på disse forhold, og få opsat ionfælder hvis ovenstående konstateres. En ionfælde er et PEX-rør eller rustfrit stålør der er bøjet 360 grader eller bøjet til en u-form.
3. Renovering	Beboere skal i forbindelse med renoveringer og ændringer af køkkener og baderum sikre, at alle "døde" ender på gas og vand bliver fjernet tilbage til nærmeste t-stykke. Vand der står stille i en "død" ledning giver grobund for bakterier (Legionella) der kan ledes tilbage i vandsystemet.

#### 4. Varmtvandsinstallation



Der er 4 varmtvandsbeholdere i ejendommen med en volumenkapacitet på 2000 liter.

Det anbefales at temperaturen på det varme vand ligger imellem 58 og 60. C°

Ved cirkulation af vandet bør temperaturen på returledningen ikke komme under 50 C°.

Hvis vandet er for koldt, er der risiko for at der kan komme legionella-bakterier i varmtvandsanlæg og hvis vandet er for varmt, vil der aflejres kalk i anlægget.

Der er en automatisk temperaturstigning hvert døgn for at forhindre dette.




Forening har oplyst at der foregår udslamning og service af beholderen.

15. Gas	
<b>Kort konklusion</b> <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	<b>Sammenfatning</b> Der er ikke gas til husholdningsbrug i ejendommen
<b>Beskrivelse</b>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
5. Generelt	
6. Renovering	

16. Ventilation	
<b>Kort konklusion</b> <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	<b>Sammenfatning</b> Der er mekanisk ventilation i bygningerne. Mekanisk ventilation til vådrum er en god løsning for at transportere den store luftfugtighed væk der generelt opstår efter badning. Der er ikke konstateret nogen uregelmæssigheder med aftrækskanaler, hvorfor de formodes at være i normal stand.
<b>Beskrivelse</b> Boligblokkene og butiksblokken i centergruppen (blok 26) er forsynet med mekanisk udsugning (kotrolventilation). Der er to anlæg pr. boligblok, som skal sikre udsugning fra køkken og bad i boliger. Desuden udsuges fra kældertoiletter og kældergange. Ventilatorer er placeret frit på tag og kanalforbindelser til de lodrette kanaler i boliger ligger i tagisoleringen. Udsugning fra boliger sker gennem ventiler placeret i væg tæt på loft i henholdsvis køkken og bade/toiletrum. Boliger i 1 og 2 etagers rækkehuse er forsynet med naturlig aftræk fra køkken og baderum.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt	En familie på 4 tilfører luften i lejligheden 8 liter fugt pr. døgn. Fugten stammer fra udånding, brusebade, madlavning og almindelige aktiviteter. Hvis man ikke kommer af med fugten, vil den dels blive i luften indendørs, og dels forsøge at trænge ud af huset, hvor den vil opfugte murværket og gøre skade på vægge, gulve og lofter. Fugten skaber grobund for dannelsen af råd og svamp i træværk, både i de skjulte konstruktioner, og synligt i form af skimmelsvamp. Der er flere ting man som beboer kan gøre for at komme disse problemer til livs. Luft grundigt ud med gennemtræk mindst 2 gange dagligt af varighed på 10 min. Begræns tøjtørring indvendigt. Aftræks- og ventilationskanaler i ydervægge og vinduer holdes frie og rene. Hold lejligheder jævnt opvarmet i vinterhalvåret.  De eksisterende ventilationsmaskiner er af ældre dato, og det vil kunne give en bedre ventilation og en billigere drift, ved en udskiftning til nye energibesparende maskiner.

17. El installation	
<b>Kort konklusion</b> <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	<b>Sammenfatning</b> El installationerne anbefales gennemgået af en autoriseret el-installatør, for at skabe overblik over el installationernes tilstand. Det skønnes at fællesinstallationerne er i normal stand.
<b>Beskrivelse</b> Den udvendige belysning består henholdsvis af parklamper (Albertslundlamper) i terræn og skotlamper på facader. Albertslundlamperne er tidligere ombygget til energibesparende lyskilder. Det samme er skotlamperne. Belysning i kældergange styres via trappeautomat. Der er lavenergi lyskilder i alle lampesteder. Alle lamper i opgange er i 2017 udskiftet til lamper med sensore og LED lyskilder. El. installationer i lejligheden er den enkelte ejers ansvar. Elinstallationer i fællesarealer er foreningens ansvar. Der er ikke observeret elinstallationer i dårlig stand.  Alle lejligheder er forsynet med selvstændig el - installation med egen måler. Måler til lejligheder i etageblokke er placeret i kælder under disse. Næsten alle installationer er forsynet med HFI-relæer. Den udvendige belysning består af henholdsvis parklamper (Albertslundlamper) i terræn og skotlamper på væg ved indgange.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt	Alle lejligheder bør teste deres sikkerhedsrelæ (HFI/HPFI) mindst én gang om året. Hvis afbryderen er mere end 10 år gammel, er der stor risiko for at den ikke virker. Tryk på prøve-knappen, som er mærket med "T". Hvis afbryderen ikke kobler ud første gang, skal autoriseret elinstallatør tilkaldes. Det samme gør sig gældende, hvis sikringer er meget varme. Der bør ikke være tilsluttet mere end 4 apparater til hver stikkontakt. Ud over at sikringerne springer, kan det være forbundet med brandfare at overbelaste den enkelte stikkontakt.  Følgende forhold omkring ledninger bør ikke forekomme i de enkelte boliger: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ledninger skal være hensigtsmæssigt placeret, således at de ikke kan blive slidt eller klemt.</li> <li>• Der må ikke være hul i ledningernes isolering.</li> <li>• Der må ikke stritte ledninger ud af kontakter, og ledninger bør ikke være tilsluttet et strømudtag i et andet rum.</li> </ul>

18. Postkasser	
<b>Kort konklusion</b> <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	<b>Sammenfatning</b> Der er opsat et postkasseanlæg i hver opgang af grå stål postkasser.
<b>Beskrivelse</b> Postkasserne er i god stand, da de sidder i et inde miljø.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
2. Generelt 	Postkasser er i god stand.

## 19. Energimærkning

### Kort konklusion

Ja

Nej


### Sammenfatning

I energimærket er der angivet flere energibesparende forslag. Forslag som har en tilbagebetalingstid på under 10 år bør udføres.

### Beskrivelse

Der er den 14-04-2010 udarbejdet energimærke for ejendommens blokke af firmaet Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma A/S. Energimærket er gyldigt i 7 år, hvilket vil sige, at nyt energimærke skal udføres i 2017. Det er et lovkrav med gyldig energimærke.

Der er bestilt nyt energitilsyn til udførelse i første halvdel af 2017.

20. Udenoms arealer	
<p><b>Kort konklusion</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger    <input checked="" type="checkbox"/> Normal</p> <p><input type="checkbox"/> Ingen bemærkninger    <input type="checkbox"/> God</p> <p><input type="checkbox"/> Mindre god                <input type="checkbox"/> Meget god</p>	<p><b>Sammenfatning</b></p> <p>Tilstanden af fællesarealer vurderes generelt til at være i god stand.</p> <p>Det er asfalt der er belægning på P pladser i afdelingen, som bliver skiftet i 2016 og 2017. Resten af belægningerne er betonfliser i forskelligt design.</p>
<p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Ved en og toetagers rækkehuse er der udhuse, som er placeret under en u isoleret overdækning af betonelementer. Udhusenes vægge består af bræddebeklædning på underlag og med vinduesbånd foroven.</p> <p>Ved stuelejligheder i boligblokke og ved rækkehuse, findes der langs vest facader et haveanlæg, der er adskilt fra fællesanlæg med plankeværk med låge.</p> <p>Fællesanlæg.</p> <p>Fællesanlæg består af asfalterede parkeringspladser øst for de 3 etagers boligblokke, samt ved parkeringsområdet foran butikkerne i centergruppen.</p> <p>Der findes flisebelagte arealer mellem de enkelte boligblokke.</p> <p>I forbindelse boligblokkene er der placeret legearealer med sandkasser og legeredskaber</p> <p>De flisebelagte arealer er afgrænset fra de beplantede områder med støttemure i beton.</p> <p>I fællesarealerne forekommer der mange enkeltstående træer samt samlede beplantninger både omkring de enkelte bygningsafsnit og på støjvold mod motorvejen.</p> <p>Matrialegården har betonbelægning.</p>	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
<p>1. Udenoms arealer</p> 	<p>Der er belægninger i ejendommen af asfalt og fliser.</p> <p>Fliserne ligger pænt, men der har været udfordringer med afvandingen af fliserne så der opstod en masse løse fliser, dette forhold er nu bragt i orden.</p>





Asfalten på P pladserne har været en slidte, men der er et projekt i gang med at få lagt ny asfalt på alle p pladserne langs vejen.



Overdækning ved beboerlokalerne mangler vedligeholdelse.  
Overdækningen og lågen bør malerbehandles.





Materialeskuret trænger til en tømrergennemgang og en malerbehandling udvendig.



Skur bag varmecentralen bør malerbehandles.



Gammel vareelevatør bruges ikke mere og er defekt. Den bør fjernes over jorden og hullet støbes til.

21. Elevatorer	
<b>Kort konklusion</b> <input checked="" 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	<b>Sammenfatning</b> Der er ingen elevator i ejendommen.
<b>Beskrivelse</b> Ingen	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Elevator	

## **22. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan**