



## Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan

2237 - A/B Lærkehegnet II

04. maj 2016

Udført af:  
Jens Lauesen og Ann-Britt Bendixen Landrock

**Focus2 A/S**  
Kobbelvænget 72  
2700 Brønshøj  
Telefon 32 95 37 17  
Mail [focus2@focus2.dk](mailto:focus2@focus2.dk)  
Internet [www.focus2.dk](http://www.focus2.dk)

## INDHOLDFORTEGNELSE

<b>1.0</b>	<b>FORMÅL OG GENERELLE BEMÆRKNINGER</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>BEBYGGELSENS ANVENDELSE OG FUNKTION</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>OVERORDNET KONKLUSION</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>BEBYGGELSENS STAND</b>	<b>5</b>
	(01) Tag	5
	(02) Kælder / fundering	6
	(03) Facader / sokkel	7
	(04) Vinduer	8
	(05) Udvendige døre	9
	(06) Trapper	10
	(07) Porte og gennemgange	11
	(08) Etageadskillelser	12
	(09) WC / Bad	13
	(10) Køkkener	14
	(11) Varmeforsyning	15
	(12) Afløb	16
	(13) Kloak	17
	(14) Vandinstallationer	18
	(15) Gasinstallationer	19
	(16) Ventilation	20
	(17) El-installationer	21
	(18) Øvrigt	22
	(19) Private friarealer	23
	(20) Byggeplads/Stillads	24
<b>5.0</b>	<b>DRIFTSPLAN</b>	<b>25</b>
<b>6.0</b>	<b>VEDLIGEHOLDELSPLAN</b>	<b>26</b>
<b>7.0</b>	<b>BILLEDDOKUMENTATION</b>	<b>27</b>

## 1.0 FORMÅL OG GENERELLE BEMÆRKNINGER

Denne byggetekniske tilstandsvurdering skal betragtes som en generel overordnet vurdering af ejendommens bygningsdele og installationer. Vurderingen er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen.

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget tirsdag d. 12. januar 2016, og der blev ved gennemgangen registreret 2 repræsentative lejligheder.

Tilstandsvurderingen beskriver bebyggelsen A/B Lærkehegnet II beliggende på Lærkehegnet 2-20, 22-40 og 42-60, 2670 Greve, matr. nr. 15ev, Ejerslav: GREVE BY, GREVE og Lærkehegnet 201-249, 2670 Greve, matr. nr. 15et, Ejerslav: GREVE BY, GREVE.

Besigtigelsen omhandler ejendommens forskellige bygningsdele opdelt i henhold til 20 punktsplanen.

Facader og tagflader besigtiges fra terræn og så vidt muligt fra vinduer. Eventuelle mangler eller skader i skjulte bygningsdele, utilgængelige eller

aflåste rum og ikke besigtigede områder er ikke omfattet af gennemgangen.

Formålet med tilstandsvurderingen er at give en overordnet beskrivelse af bebyggelsens stand og samtidig omtale nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der bør udføres indenfor en 10-årig periode. Disse arbejder prisfastsættes som overslagspriser med prisbasis primo 2016. Alle priser er ekskl. moms.

Det skal understreges, at budgettet er et overslag og har til formål at vurdere det samlede økonomiske billede af ejendommen. Priserne er vejledende. Dertil skal lægges uforudsete udgifter (ca. 10 %), teknisk rådgivning (ca. 12 %) og moms (25 %).

Overslagspriserne tillægges de ovennævnte tillægspriser i vedligeholdelsesplanen under afsnit 6. Vedligeholdelsesplanen er en prioriteret 10 års plan med budgetoversigt for de registrerede tiltag.

## 2.0 BEBYGGELSENS ANVENDELSE OG FUNKTION

Ejendommen er beliggende på Lærkehegnet 2-20, 22-40 og 42-60 samt Lærkehegnet 201-249, 2670 Greve, og er iflg. BBR-meddelelsen opført i år 1993.

Siden opførelsen er der udført løbende forbedringer / ændringer på ejendommen:

- I 2014 fik ejendommen udskiftet fugerne i de nederste 5 skifter på alle bygninger. Sokler blev eftergået og pudsrepareret.
- I 2012 fik ejendommen udskiftet alle brugsvandsrør for det varme brugsvand.
- I ca. 2006 fik ejendommen højtryksspulet alle fibercementplader på alle bygninger.
- I 2006 blev varmtvandsbeholderen i den primære varmecentral (nr. 201-249) udskiftet.

Bebyggelsen består ifølge BBR-meddelelsen af 54 boligandele fordelt på 6 bygninger.

Følgende arealer er oplyst i BBR-meddelelsen:  
Bebygget areal: 1.301 m<sup>2</sup>. Samlet bygningsareal: 4005 m<sup>2</sup>. Samlet boligareal: 3798 m<sup>2</sup>. Kælderareal: 423 m<sup>2</sup>. Andet areal: 207 m<sup>2</sup>. Kælderen anvendes til varmecentral, fælleslokale samt opbevaring. Derudover forefindes et antal skure til diverse opbevaring.

I bebyggelsen er der 10 udvendige trapper, samt 2 trappetårne, med adgang fra terræn til lejligheder. Desuden 1 indvendig kældertrappe i nr. 201-249 samt 1 udvendig kældertrappe i gavlen i nr. 22-40.

Oplysninger ifølge BBR-meddelelse:  
54 lejligheder har eget køkken.  
54 lejligheder har eget bad.

Lejligheder og brugsvand opvarmes samlet ved fjernvarme (Greve Fjernvarme).

### 3.0 OVERORDNET KONKLUSION

Efter at have gennemgået ejendommen, kan det konstateres, at den overordnet set fremstår i en god og velholdt stand.

**Tag** er opbygget som sadeltage beklædt med betontagsten, uden undertag. Der ses udført understrykning af tagsten fra loftrum. Tagene er fra ejendommens opførelsesår og fremstår umiddelbart i relativ god stand, med en forventet restlevetid på 15-20 år. Set i lyset af at tagene er uden undertage, bør der dog løbende være fokus på deres tilstand. Eventuelle kommende problemer med indtrængende vand eller fygesne, som følge af opståede utætheder i tagfladerne, bør omgående udbedres af en tagmontør.

**Kældre** fremstår med vægge, gulve og lofter i støbt beton. Kældrene har et relativt godt og tørt indeklima og fremstår i god stand. Der blev registreret opstigende grundfugt / vand i to ingeniørgange. Dette kan muligvis tilskrives et tilstoppet drænsystemet.

**Facader** er udført i blankt murværk af røde teglsten. Bygningernes fuger fremstår hårde og intakte og vurderes at være de oprindelige. Bygningernes sokler fremstår pudsede og er umiddelbart i god stand. Det anbefales på sigt at få udført en eftergang af facader med nødvendige reparationer.

**Vinduerne** i ejendommen er udført i plast og er de oprindelige fra bygningens opførelsesår. Vinduerne fremstår i relativ god stand og vurderes at have en resterende levetid på 10-15 år ved løbende vedligehold. Dog må der forventes løbende udskiftning af punkterede termoruder. Ejendommens sålbænke er udført i hhv. beton og aluminium og vurderes at være i relativ god stand med en resterende levetid svarende til vinduernes. Vinduerne bør løbende vedligeholdes med smøring af hængsler samt justering og afvaskning af gummilister og overflader med mere.

**Udvendige døre** i ejendommen er udført i plast og er de oprindelige fra ejendommens opførelsesår. Dørene fremstår i relativ god stand og vurderes at have en resterende levetid på 10-15 år ved løben-

de vedligehold. Dog må der forventes løbende udskiftninger af punkterede termoruder i dørbledene. Dørene bør løbende vedligeholdes med smøring af hængsler samt justering og afvaskning af gummilister og overflader med mere.

**Udvendige trapper** i ejendommen løber fra terræn til lejligheder i 1. salsplan. Der er endvidere 2 trappeårne, som giver adgang til lejligheder via 4 svælgange. Trapperne fremstår med trin og reposer udført i beton, balustre og håndlister (rækværk) i galvaniseret stål samt værn i malet net af armeringsstål. Trapperne vurderes at være i god stand og bør kun undergå almindelig løbende vedligehold. I enkelte tilfælde har de små påsvejsede metalplader (i galvaniseret stål), som værnet er fastgjort til, været revnet i svejsningen. Disse metalplader går løse og skal derfor atter påsvejses. Der er afsat et beløb til eftergang og påsvejsning af løse metalplader.

**Varmecentralen** er fra ejendommens oprindelsesår og fremstår umiddelbart velfungerende og i god stand. Varmeanlægget er opbygget som et 2-strengt anlæg med radiatorer placeret centralt under vinduer i lejligheder. Varmeanlægget vurderes fortsat at have en resterende levetid på 15-25 år ved løbende vedligehold. Varmtvandsbeholderen i den sekundære varmecentral står for en udskiftning pga. en utæthed. Der er derfor afsat et beløb til udskiftning af varmtvandsbeholder i den sekundære varmecentral.

**Faldstammer og brugsvandsinstallationer** er fra ejendommens opførelsesår. De er primært ført skjult i lejligheder, hvilket besværliggjorde en fuldstændig besigtigelse. De besigtigede faldstammer i kældre fremstår i plast af pvc og vurderes at være i relativ god stand. Dog kunne der konstateres begyndende utætheder i enkelte samlinger på de vandrette afløbsledninger, som bør udbedres. Faldstammernes restlevetid vurderes til at være +25 år. Brugsvandsinstallationerne fremstår umiddelbart i god stand og vurderes at have en restlevetid på +15-20 år.

## 4.0 BEBYGGELSENS STAND

### (01) Tag

#### Forhold:

- Tagkonstruktionen er opbygget som en gitterspærskonstruktion.
- Tagene fremstår som saddeltage med udhæng.
- Tagfladerne er beklædt med betontagsten, som er understrøget. Der er ikke udført undertage.
- Tagrender og nedløb er udført i plast.
- Lofter anvendes til div. rørføringer. Lofterne er isolerede mod de underliggende boliger.
- Lofterne - som er opdelt mellem andelshaverne - anvendes til opbevaring af personlige effekter.



#### Registrering - Tiltag:

- Tagene er fra ejendommens opførelsesår. Undersiden af tagfladerne blev besigtiget fra loftrum (i 2 repræsentative boliger), og der blev hverken konstateret brud på tagsten eller tegn på vandindtrængen. Tagfladernes oversider blev besigtiget fra terræn, og fremstod umiddelbart ret og plan, uden lunkedannelser eller andre uregelmæssigheder. Det vurderes derfor at tagene er i relativ god stand og de skønnes at have en restlevetid på ca. 15 - 20 år ved løbende vedligehold. Tagene er dog opbygget uden undertage. Dette betyder at der løbende bør være fokus på tagenes tilstand. Ved eventuelle kommende utætheder vil det underliggende træværk og isolering kunne blive beskadiget. Det er derfor meget vigtigt at tagene løbende visuelt eftergås og vedligeholdes, indtil der foretages en egentlig tagudskiftning.
  - Da tagene fremstår uden undertage, anbefales det at få foretaget en eftergang af alle tagfladerne fra loft, hvor rygninger, gennemføringer og inddækninger, betontagsten og tagrender/nedløb eftergås og eventuelt oprettes. I samme forbindelse kan der endvidere foretages en grundig besigtigelse af alle tagfladernes udvendige sider.
  - Tagrender og nedløb er udført i plast og fremstår umiddelbart i god stand. Det anbefales at tagrender renses 1-2 gange årligt. Beløb til dette er medtaget under drift.
1. Eftergang og eventuelle mindre opretninger af tagflader: Rygninger, gennemføringer og inddækninger, betontagsten og tagrender/nedløb.

#### Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Eftergang og eventuelle mindre opretninger af tagflader med mere: kr. 30.000,-

#### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000,-

## (02) Kælder / fundering

### Forhold:

- Kældervægge og kælderydermure fremstår i støbt beton.
- Kældergulve samt kælderlofter er udført i støbt beton.
- Der er adgang til kælder i nr. 201-249, via indvendig kældertrappe placeret midt i bygningen.
- Der er adgang til kælder i nr. 22-40 via udvendig kældernedgang i østvendt gavl.
- Kældrene anvendes til varmecentraler, fælleslokale, toiletfaciliteter, opbevaring mm..



### Registrering - Tiltag:

- Kældrene fremstår med et relativt godt og tørt indeklima og må betegnes som værende i god stand. Overfladerne (vægge, lofter og gulve) - som alle fremstår i støbt beton - er hovedsageligt intakte og uden synlige revnedannelser.
- Der blev registreret opstigende grundfugt / vand i ingeniørgangen ved siden af fælleslokalet i bygning nr. 201-249. Det vurderes at den opstigende fugt kan stamme fra vand, der er presset op gennem betongulvet i ingeniørgangen. Dette kan være forårsaget af et tilstoppet drænsystem. Dette er beskrevet under punkt (13) Kloak.
- Der blev ligeledes registreret blankt vand i ingeniørgangen under bygning nr. 2-20. Dette er efterfølgende blevet udbedret, ved sætning af pumpebrønd.
- Kældrenes betonlofter fremstår visse steder gennembrudt ifm. diverse rørføringer til og fra boliger. Visse steder er hullerne forsøgt lukket med mineraluld. Disse gennembrydninger er ikke lukket korrekt iht. gældende love og regler om nødvendige tiltag for at undgå spredning af brand, røg og sod. Der bør derfor udføres korrekte brandlukninger, for at undgå brandspredning i bygningen. Der er medtaget et afsætningsbeløb til brandlukning af huller ved gennembrydninger.

1. Brandlukning af huller i kælderlofter ved gennembrydninger (afsætningsbeløb).

### Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Brandlukning af huller i kælderlofter ved gennembrydninger (afsætningsbeløb): kr. 20.000,-

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

### (03) Facader / sokkel

#### Forhold:

- Facader og gavle fremstår primært i blankt murværk af røde teglsten.
- Overfacader - samt overgavle - er beklædt med hvide fibercementplader.
- Sokler fremstår pudsede.



#### Registrering - Tiltag:

- Ejendommens facader fremstår i blankt murværk af røde teglsten, og er udført i løberforbandt.
  - Mørtelfugerne, der er udført som skrabe-fuger, vurderes at være de oprindelige fra bygningens opførelsesår, og fremstår generelt hårde, fyldte og intakte.
  - De nederste 5 skifter er på alle 4 bygninger blevet omfugnet i sommeren 2014. Alle sokler er ligeledes blevet pudset op i sommeren 2014.
  - Derudover ses udført partielle omfugninger.
  - Det anbefales at få udført en eftergang af alle facader, gavle og sokler, med henblik på udbedring af kommende skader, så som: udskiftning af beskadigede teglsten, omfugning af udfaldne fuger, reparation af eventuelle sætningsrevner med indlægning af armeringsjern, pudsreparationer på sokler samt vandtætning og udbedring af revner i sålbænke med mere. Arbejderne forudsættes udført fra lift. Der er medtaget et afsætningsbeløb til eftergang af facader, gavle og sokler med nødvendige reparationer.
  - Fibercementplader i overfacader og overgavle er generelt set i god stand. Pladerne fremstår dog visse steder med snavsede overflader, samt afsmitning af alger. Fibercementplader skal løbende renholdes for skidt og snavs (pollen og støv), som kan medvirke til at fastholde fugt og dermed danne grobund for algevækst og i sidste ende forårsage frostsprængninger i pladerne. Foreningen påtænker at udføre løbende afrensning - samt efterfølgende behandling mod algevækst - af fibercementpladerne, cirka hvert 3. - 4. år. Der er medtaget et afsætningsbeløb til afrensning og behandling af fibercementplader.
1. Eftergang af facader, gavle og sokler mm. med nødvendige reparationer (afsætningsbeløb).
  2. Afrensning og behandling af fibercementplader (afsætningsbeløb).

#### Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Eftergang af facader, gavle og sokler med nødvendige reparationer (afsætn. beløb): kr. 50.000,-
2. Afrensning og behandling af fibercementplader (afsætningsbeløb): kr. 30.000,-

#### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

## (04) Vinduer

### Forhold:

- Ejendommens vinduer er udført i plast med termoruder.
- Vinduerne fremstår som indadgående 1-fags vinduer.
- Sålænke er udført i beton i de 2 nederste etager og aluminium i øverste etage.



### Registrering - Tiltag:

- Ejendommens plastvinduer er fra bygningens opførelsesår og fremstår i relativ god stand. De vurderes at have en resterende levetid på 10-15 år ved løbende vedligehold.
- Plastvinduer er ikke - som mange tror - vedligeholdelsesfrie, men bør løbende vedligeholdes på linje med andre vinduestyper. De bør jævnligt vaskes af både udvendigt og indvendigt. Med tiden nedbrydes plastoverfladen af solens uv-stråler og kommer efterhånden til at fremstå mat og modtagelig overfor snavs. Den matte overflade er besværlig at rengøre, men kan dog - i et vist omfang - poleres op med et specialmiddel, der fås hos vinduesproducenten. Plastvinduer kan desuden males med en special maling til formålet, men behandlingen skal løbende vedligeholdes.
- Termoruderne i vinduesrammerne har en væsentligt kortere levetid end selve plastrammen og plastkarmen. Man skal regne med at ruderne begynder at punktere efter ca. 20-25 år. Udskiftning af plastvinduer bør overvejes, når ruderne for alvor begynder at punktere. Ældre vinduer af plast er ikke energimæssigt tidssvarende, og vil ikke have en restlevetid, der svarer til de udskiftede ruder.
- Vinduesfugerne er ældre elastiske fuger (sandsynligvis de oprindelige) og fremstår generelt i acceptabel stand. Fugerne vurderes at have en restlevetid på ca. 10 - 15 år.
- Alle ovenfor nævnte forhold taget i betragtning, bør man overveje en udskiftning af ejendommens vinduer indenfor en tidshorisont på 10-15 år. Dette vil medføre en besparelse på udgifterne til opvarmning af bygningen samt en forbedret indendørs komfort.
- Endvidere bør alle vinduer løbende vedligeholdes med smøring af hængsler (1-2 gange årligt) og justering efter behov samt eftergang og afvaskning af gummilister. Beløb til dette er medtaget under den årlige drift.
- Ejendommens sålbænke er primært udført i beton. I øverste etage dog i aluminium. Sålbenkene fremstår i relativ god stand og vurderes at have en restlevetid som vinduernes.

### Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag er medtaget

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 20.000,-



## (05) Udvendige døre

### Forhold:

- Ejendommen har følgende udvendige døre:
  - Ejendommens døre er udført i plast med termoruder.
  - Ejendommen har 54 hoveddøre til boliger.
  - Ejendommen har dobbelte altandørspartier til altaner eller haver.
  - Ejendommen har dobbelte altandørspartier med fransk altan.
  - Ejendommen har 2 dobbelte dørpartier ifm. gennemgang i nr. 201-249.
  - Ejendommen har 1 dør til kælder i nr. 22-40.



### Registrering - Tiltag:

- Ejendommens plastdøre er fra bygningernes opførelsesår og fremstår i relativ god stand. De vurderes at have en resterende levetid på 10-15 år ved løbende vedligehold.
- Plastdøre er ikke - som mange tror - vedligeholdelsesfrie, men bør løbende vedligeholdes på linje med andre dørtyper. De bør jævnligt vaskes af både udvendigt og indvendigt. Med tiden nedbrydes plastoverfladen af solens uv-stråler og kommer efterhånden til at fremstå mat og modtagelig overfor snavs. Den matte overflade er besværlig at rengøre, men kan dog - i et vist omfang - poleres op med et specialmiddel, der fås hos dørproducenten. Plastdøre kan desuden males med en speciel maling til formålet, men behandlingen skal løbende vedligeholdes.
- Termoruderne i dørbladene har en væsentligt kortere levetid end selve plastrammen og plastkarmen. Man skal regne med at ruderne begynder at punktere efter ca. 20-25 år. Udskiftning af plastdøre bør overvejes, når ruderne for alvor begynder at punktere. Ældre døre af plast er ikke energimæssigt tidssvarende, og vil ikke have en restlevetid, der svarer til de udskiftede ruders.
- Dørfugerne er ældre elastiske fuger (sandsynligvis de oprindelige) og fremstår generelt i acceptabel stand. Fugerne vurderes at have en restlevetid på ca. 10 - 15 år.
- Alle ovenfor nævnte forhold taget i betragtning, bør man overveje en udskiftning af ejendommens døre indenfor en tidshorisont på 10-15 år. Dette vil medføre en besparelse på udgifterne til opvarmning af bygningen samt en forbedret indendørs komfort.
- Endvidere bør alle de udvendige døre løbende vedligeholdes med smøring af hængsler (1-2 gange årligt) og justering efter behov samt eftergang og afvaskning af gummilister. Beløb til dette er medtaget under den årlige drift.

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag er medtaget

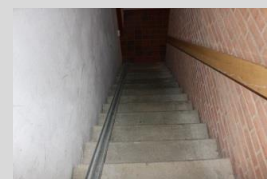
### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 20.000,-

## (06) Trapper

### Forhold:

- Ejendommen har 10 udvendige trapper i facader til hoveddøre.
- Ejendommen har 1 indvendig kældertrappe i nr. 201-249.
- Ejendommen har 1 udvendig kældernedgang i østvendt gavl i nr. 22-40.
- Ejendommen har 2 trappetårne i hhv. nr. 2-20 og 22-40.
- Ejendommen har i alt 4 svalegange i forbindelse med de 2 trappetårne.



### Registrering - Tiltag:

- De 10 udvendige trapper og reposer fremstår med trin og dæk udført i beton samt vanger, bærende søjler og vandrette rør udført i galvaniserede jernrør.
- Der er opført to trappetårne i hhv. nr. 2-20 og 22-40, som giver adgang til lejligheder i 1. og 2. sals plan, via svalegange. Trappetårnene er ligeledes udført med trin og reposer i beton samt vanger, bærende søjler og vandrette rør udført i galvaniserede jernrør. Tårnene er beklædt med plast.
- De 10 udvendige trapper, samt de to trappetårne, vurderes at være i god stand, og bør kun undergå almindelig vedligehold i form af eftergang og reparationer i nødvendigt omfang.
- Den indvendige kældertrappe er udført med trin i støbt beton samt vægge i hhv. beton og tegl. Den udvendige kældernedgang er udført med trin og vægge i støbt beton. Begge trapper fremstår i god stand og bør kun undergå løbende vedligehold med pudsreparationer efter behov.
- Ejendommens 4 svalegange vurderes ligeledes at være i god stand og bør kun undergå almindelig vedligehold i form af eftergang og reparationer i nødvendigt omfang.
- Alle udvendige trapper, trappetårne samt altaner fremstår med balustre og håndlister (rækværk) i galvaniseret stål samt værn i malet net af armeringsstål. Det blev af foreningen oplyst, at der i enkelte tilfælde er problemer med de påsvejste metalplader i galvaniseret stål, som værnet er fastgjort til. Disse metalplader går løse i svejsningen og skal derfor atter påsvejses. Der er afsat et beløb til eftergang og påsvejsning af løse metalplader af en smed.

1. Eftergang og påsvejsning af løse metalplader på balustre/rækværk (afsætningsbeløb).

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Eftergang og påsvejsning af løse metalplader på balustre/rækværk (afsætn. beløb): kr. 25.000,-

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

## (07) Porte og gennemgange

### Forhold:

- Ejendommen har en gennemgang og 2 store dobbelte dør- / glaspartier i nr. 201-249.



### Registrering - Tiltag

- Gennemgangen fremstår med hvidmalede væg- og loftoverflader, klinkegulv af røde klinker og 2 store dobbelte dør- / glaspartier. Gennemgangen fremstår i god stand og skal blot vedligeholdes løbende med puds- og malerreparationer, udskiftning af ødelagte klinker samt rengøring af overflader med mere. Beløb til dette er medtaget under den årlige drift.

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 3.000,-

## (08) Etageadskillelser

### Forhold:

- Etageadskillelser mellem lejligheder er udført som præfabrikerede betondæk.
- Etageadskillelser mellem kælderetage og stueetage er udført som præfabrikerede betondæk.
- Etageadskillelser mod loft er traditionelt udført i træ og isolering, beklædt med gipsplader.



### Registrering - Tiltag:

- Etageadskillelser mellem lejligheder fremstår i præfabrikerede betondæk og vurderes at være i god stand.
- Etageadskillelser mod loft er udført i træ og isolering, beklædt med gipsplader. Disse vurderes ligeledes at være i god stand.
- Etageadskillelser mellem kældre og stueetage fremstår umiddelbart i god stand. Der blev dog konstateret et antal gennembrydninger i kælderlofter ifm. diverse rørføringer til og fra boliger. Disse gennembrydninger er ikke lukket korrekt iht. gældende love og regler om nødvendige tiltag for at undgå spredning af brand, røg og sod. Dette er beskrevet og medtaget under punkt (02) Kælder / fundering.

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 3.000,-

## (09) WC / Bad

### Forhold:

- Alle lejligheder har eget bad og toilet.
- Badeværelser er indrettet individuelt.



### Registrering - Tiltag:

- De besøgtede badeværelser fremstår individuelt indrettet. Nogle badeværelser er de oprindelige med med gipslofter, hvide vægfliser og lysegrå gulvfliser. Andre badeværelser er med renoverede overflader og/eller udskiftet sanitet. De besøgtede badeværelser fremstår i god stand.
- Den enkelte andelshaver står selv for den løbende vedligeholdelse.
- Beboerne skal være opmærksomme på, at eventuelle elastiske silikonefuger i hjørner har en kortere levetid end hårde flisefuger, og derfor bør udskiftes ca. hvert 5.-7. år.

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 0,-

## (10) Køkkener

### Forhold:

- Alle lejligheder har eget køkken.
- Køkkener er indrettet individuelt.



### Registrering - Tiltag:

- Køkkener fremstår individuelt indrettet.
- Køkkener i de besigtigede lejligheder fremstår i god stand.
- Det er den enkelte andelshavers eget ansvar, at vedligeholde eget køkken.

### Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

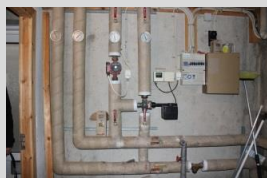
### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 0,-

## (11) Varmeforsyning

### Forhold:

- Ejendommen opvarmes med fjernvarme.
- Den primære varmecentral (VC) er placeret i kælderen i nr. 201-249. Sekundær VC i nr. 22-40.



### Registrering - Tiltag:

- Varmeanlægget er det oprindelige anlæg fra bygningens opførelsesår (1993). Anlægget fremstår som et 2-strengt anlæg med ejendommens radiatorer placeret under vinduer. Anlægget fremstår umiddelbart velfungerende og i god stand.
  - Med den nuværende levealder på knap 25 år, vurderes varmeanlægget at have en restlevetid på ca. 15-25 år, ved løbende vedligehold.
  - Varmtvandsbeholderen i den primære varmecentral er blevet udskiftet i 2006.
  - Varmeanlægget serviceres 1 gang pr. måned. Varmeanlægget bør fortsat undergå løbende service og udsamlning af et aut. VVS-firma, så det sikres at anlægget til enhver tid kører optimalt.
  - Det anbefales at få en autoriseret VVS-installatør til at foretage et udvidet serviceeftersyn af varmecentralen. Automatik, klimastat og ventiler mv. bør eftergås og indstilles samt undergå en funktionskontrol for herigennem at sikre sig at komponenterne virker efter hensigten og er indstillet korrekt. Et udvidet serviceeftersyn af varmecentralen bør udføres ca. hvert 5.-6. år.
  - Varmtvandsbeholderen (VVB) i den sekundære varmecentral står for at skulle udskiftes. Der er på et tidspunkt blevet konstateret en utæthed i VVB, som efterfølgende er stoppet af sig selv. Ved besigtigelsen kunne det ikke konstateres at VVB var utæt, men der var tydelige tegn på at VVB havde lækket vand på et tidligere tidspunkt. Varmtvandsbeholderen udskiftes i juni 2016 med en 1500 liter RECI tank, der svejses op på stedet. Udskiftningen koster 135.000 kr. Der tegnes en serviceaftale hos RECI med årligt eftersyn. RECI yder herefter 15 års garanti på varmtvandsbeholderen.
1. Levering og montering af ny VVB, svejst sammen på stedet (1500 liter).
  2. Udvidet serviceeftersyn af autoriseret VVS-firma.

### Prisoverslag ekskl. moms:

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Levering og montering af ny VVB, svejst sammen på stedet (1500 liter): | kr. 135.000,- |
| 2. Udvidet serviceeftersyn af autoriseret VVS-firma:                      | kr. 10.000,-  |

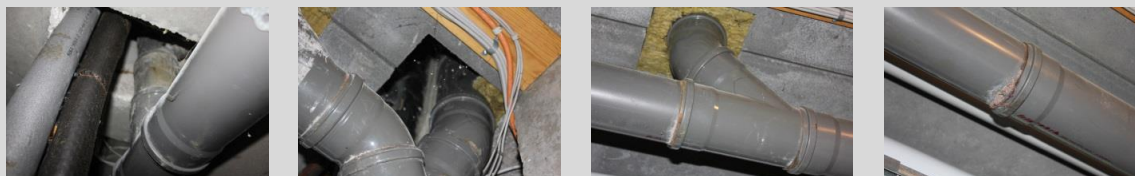
### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 12.000,-

## (12) Afløb

### Forhold:

- Faldstammer samt vandret førte afløbsledninger er udført i grå plastrør (pvc).
- Faldstammer er ført skjult i rørkasser i lejligheder.
- Faldstammer er ført synlige i kældre.



### Registrering - Tiltag:

- Vurderingen af faldstammernes stand er udelukkende foretaget ud fra de synlige føringer. Såvel køkken- som toilet-faldstammer er ført skjult i rørkasser i lejligheder. I kældre ses afløbsledninger ført synligt under loft. Alle besigtigede faldstammer er udført i grå plastrør af pvc.
- Ejendommens faldstammer er de oprindelige fra 1993. Generelt set vurderes faldstammerne at være i god stand med en restlevetid på +25 år.
- På enkelte af de besigtigede vandret førte afløbsledninger i loft i kældre, blev der - i samlinger - registreret begyndende tegn på utætheder. Dette kan skyldes at afløbsledningerne ikke er samlet helt korrekt eller at O-ringen er blevet forskubbet eller ødelagt. Disse utætheder kan udbedres ved at udskifte et stykke pvc-rør på ca. 1,5 - 2 meter.
- Der blev registreret enkelte gulv afløb i kældre. Det er ikke foreningens opfattelse at der har været problemer med opstigende regn-/spildevand - via disse - i forbindelse med skybrud eller større regnsky. Hvis der fremadrettet opstår problemer af denne karakter, kan der etableres højvandslukker på kældrenes gulv afløb.

1. Udskiftning af afløbsledninger med begyndende utætte samlinger (afsætningsbeløb):

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Udskiftning af afløbsledninger med begyndende utætte samlinger (afsætningsbeløb): kr. 25.000,-

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

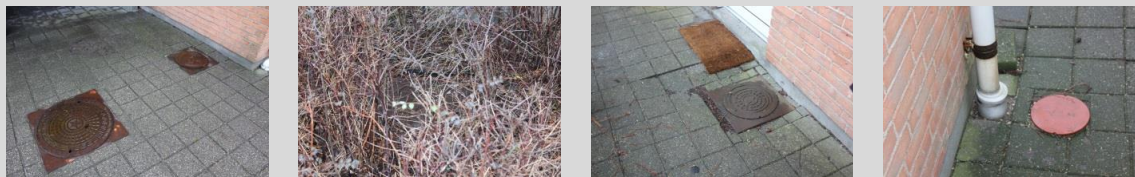
- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-



## (13) Kloak

### Forhold:

- Ejendommens kloaksystem kunne ikke registreres under besigtigelsen.



### Registrering - Tiltag:

- Det var under gennemgangen ikke muligt at besigtige ejendommens kloaksystem. For at lave en registrering af ejendommens kloaknet, vil det være nødvendigt at få udført en TV-inspektion af hele kloaksystemet. Vi er derfor ikke i stand til at fastlægge kloaknettes tilstand. Vores betragtninger er derfor udelukkende foretaget på baggrund oplysninger fra foreningen samt fagmæssig vurdering.
- Der blev konstateret opstigende grundfugt/vand i ingeniørgangen ved siden af fælleslokalet i bygning nr. 201-249. Der blev ligeledes registreret blankt vand i ingeniørgangen under bygning nr. 2-20, som efterfølgende er blevet udbedret, ved sætning af pumpebrønd. Disse forhold kan være forårsaget af et tilstoppet drænsystem. Hvis drænvandet ikke bliver ledt væk, via drænledningerne, sker det undertiden at vandet bliver presset op gennem terrændækket / betongulvet. Det er ikke ualmindeligt at et drænsystem kan lukke til som følge af tilstopning af eksempelvis okker eller lignende. Dette sammenholdt med det faktum at tilstanden af foreningens pumpebrønde ikke kendes, og det derfor ikke vides om de er i drift og i stand til at aflede drænvandet, anbefales det at få foretaget en TV-inspektion af hele foreningens kloaksystem. Såvel det sorte spildevandsnet som regn- og drænvandsnettet. Det anbefales at benytte et kloakfirma, som også har materiel til at rense og spule brønde og ledningsnet, til at udføre opgaven. Hvis ledningsnettet er tilstoppet vil det ofte være nødvendigt at kunne rense og spule inden man TV-inspicerer.
- Generelt anbefales det at få foretaget en TV-inspektion af kloaknettet ca. hvert 10. år, for at klarlægge standen af brønde og ledningsnet.
- Pumpebrønde (for drænvand og spildevand) skal serviceres 1 gange årligt, for at konstatere om pumper er i drift og for at opretholde deres normerede levetid. Dette er indeholdt i den årlige drift.
- Eventuelle brønde med fedtudskiller skal serviceres og renses 4 gange årligt.
- Riste bør jævnligt renses for blade mm. for at undgå tilstopning. Dette er indeholdt i den årlige drift.

1. TV-inspektion og eventuel rensning og spuling af brønde og ledningsnet (afsætningsbeløb).

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. TV-inspektion og evt. rens og spul af brønde og ledningsnet (afsætningsbeløb): kr. 50.000,-

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000,-

## (14) Vandinstallationer

### Forhold:

- Brugsvandsrør - for koldt og varmt brugsvand - vurderes ført i galvaniserede stålrør.
- Fordelingsledninger i lejligheder er udført i varierende materialer.
- Der er cirkulation for varmt brugsvand.



### Registrering - tiltag:

- Ejendommen har i 2012 fået udskiftet de galvaniserede brugsvandsrør for varmt brugsvand i alle foreningens bygninger. Dette blev gjort efter der blev konstateret flere utætheder som følge af tærringer i rørsystemet.
- Der var under besigtigelsen ret begrænsede muligheder for at vurdere brugsvandsinstallationernes stand, da de lodrette stigstrenger er ført skjult i rørkasser i lejligheder samt de vandrette føringer i kældre er pakket ind i isoleringsmateriale. Der blev ikke konstateret utætheder eller tærringer på synlige rørføringer eller vandinstallationer. Da der ikke er oplyst om problemer med vandtrykket eller det varme vand i ejendommen, vurderes brugsvandsinstallationerne, ud fra ovenstående, til at være i god stand og at have en resterende levetid på +15-20 år.
- *Det er vigtigt at man ved fremtidige ombygninger / udskiftninger af ejendommens brugsvandsinstallationer, sørger for at anvende samme materiale som eksisterende, eller at der foretages nødvendige forholdsregler, da sammensætning af forskellige metaller kan udløse kemiske reaktioner, der vil kunne medføre akutte tærringer på brugsvandsinstallationerne. Dette gælder også når der laves udskiftninger og ombygninger i lejligheder.*

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

## (15) Gasinstallationer

### Forhold:

- Ejendommen er ikke tilsluttet gasnettet.

### Registrering - Tiltag:

- Ingen yderligere registrering foretaget.

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

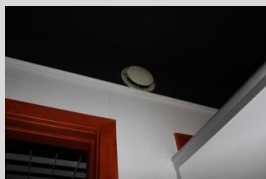
### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 0,-

## (16) Ventilation

### Forhold:

- Der blev registreret aftrækskanaler fra køkkener og badeværelser.
- I køkkener er der koblet emhætter til aftrækskanaler.
- I badeværelser er der koblet mekaniske ventilatorer til aftrækskanaler.
- I nogle lejligheder er der naturligt aftræk (dvs. uden mekanisk ventilator).



### Registrering - Tiltag:

- Der blev registreret aftrækskanaler fra køkkener og badeværelser til over tag. I de besigtigede lejligheder er der etableret mekaniske ventilatorer på aftrækskanalerne.
- I nogle lejligheder er der naturligt aftræk (dvs. uden mekanisk ventilator).
- Aftrækskanalerne bør renses hvert 5. - 7. år, for at sikre optimalt udsugning. Dette er medtaget under den årlige drift.

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

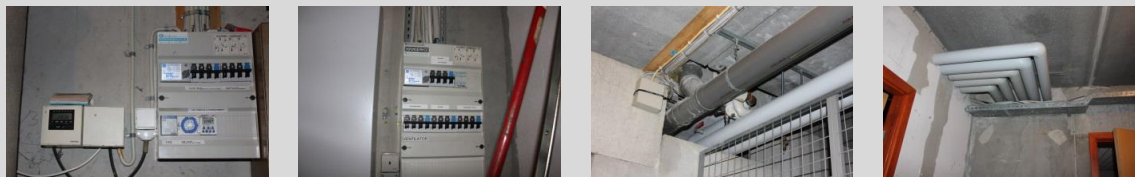
### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 10.000,-

## (17) El-installationer

### Forhold:

- Ejendommens el-installationer er en blanding af de oprindelige og nyere installationer.



### Registrering - Tiltag:

- De besigtigede fælles el-installationer og ledningsføringer i kældre fremstår umiddelbart i god stand. Der blev ikke registreret blotlagte eller løsthængende ledningsføringer.
- Det anbefales dog at få foretaget et el-eftersyn af foreningens fællesarealer, for at afklare om el-installationer er opdaterede og lovligt udført. Her kan det ligeledes afklares om alle lejligheder har et lovligt relæ. Herefter kan der træffes beslutning om der skal gennemføres eventuelle tiltag på ejendommens el-installationer.

1. El-eftersyn af hele ejendommen

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. El-eftersyn af hele ejendommen: kr. 10.000,-

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-

## (18) Øvrigt

### Forhold:

- De besigtigede lejligheder fremstår generelt i fin vedligeholdelsesmæssig stand.
- Beboerne forestår selv den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne.

### Registrering - Tiltag:

- Ingen yderligere registrering foretaget.

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 0,-

## (19) Private friarealer

### Forhold:

- Foreningen har fællesarealer tilknyttet.
- Veje og parkeringspladser med flise- og asfaltbelægninger.
- Grønne områder med græsplæner og beplantninger.
- Pladser til opbevaring af skrald.



### Registrering - Tiltag:

- De tilknyttede fællesarealer består af:
  - Veje og parkeringspladser med flise- og asfaltbelægninger.
  - Grønne områder med græsplæner og beplantninger.
  - Pladser til opbevaring af skrald.
- De fælles arealer fremstår umiddelbart i god og vel vedligeholdt stand. Der blev ikke af foreningen oplyst om ønsker eller planer om større ændringer eller udbedrende tiltag. Der er derfor ikke medregnet udgifter til dette i vedligeholdelsesplanen.
- Der er i den årlige drift medregnet udgifter til:
  - Rydning af sne og saltning i vinterperioden.
  - Vedligeholdelse af grønne områder i sommerperioden.
  - Reparationer af flise- og asfaltbelægninger.
  - Uforudsete udgifter til diverse udbedringer.

### Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 100.000,-

## (20) Byggeplads / Stillads / Lift

### Forhold:

- Når der skal udføres større arbejder med flere håndværkere, kan der blive behov for at opstille stillads og skurby, eller benyttelse af lift mm. Det er en fordel at samle stilladskrævende arbejder og derved minimere udgifterne.

### Registrering - Tiltag:

- Til kommende eftergang af ejendommens tagflader mm., med efterfølgende nødvendige reparationer, vil der være behov for at benytte en lift.
- Til kommende eftergang af facader og gavle mm., med efterfølgende nødvendige reparationer, vil der være behov for at benytte en lift.

1. Lift ifm. eftergang af ejendommens tagflader med mere.
2. Lift ifm. eftergang af facader og gavle med mere.

### Prisoverslag ekskl. moms:

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Lift ifm. eftergang af ejendommens tagflader med mere: | kr. 15.000,- |
| 2. Lift ifm. eftergang af facader og gavle med mere:      | kr. 20.000,- |

### Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 5.000,-



## 5.0 Driftsplan

Tillæg til ejendommens fællesudgifter. Beløbene er ekskl. moms.

Bygningsdel	Anbefalet minimumsarbejder pr år	Pris / år kr.
(01) Tag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tagrender bør renses 1-2 gange årligt.</li> <li>- Besigtigelse fra terræn 2 gange årligt i kraftigt regnvejr. Mindre reparationer.</li> </ul>	10.000,-
(02) Kældre og fundamenter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuel gennemgang af kældre og mindre reparationer.</li> </ul>	5.000,-
(03) Facader / sokkel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Facader og sokler bør 1 gang årligt gennemgås for mindre revner og fugt-skjolder / misfarvninger.</li> </ul>	5.000,-
(04) Vinduer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vinduer bør på den udvendige side jævnligt vaskes af med vand.</li> <li>- Kontrollere tætningslister 1 gang årligt.</li> <li>- Bevægelige dele skal smøres 1-2 gang årligt med syre fri olie.</li> <li>- Løbende udskiftning af punkterede ruder.</li> </ul>	20.000,-
(05) Udvendige døre	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Døre bør på den udvendige side jævnligt vaskes af med vand.</li> <li>- Kontrollere tætningslister 1 gang årligt.</li> <li>- Bevægelige dele skal smøres 1-2 gang årligt med syre fri olie.</li> <li>- Løbende udskiftning af punkterede ruder.</li> </ul>	20.000,-
(06) Trapper	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindre reparationer af udvendige trapper.</li> </ul>	5.000,-
(07) Porte og gennemgange	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Løbende pudsreparationer, maling samt div. mindre reparationer.</li> </ul>	3.000,-
08) Etageadskillelser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Løbende visuel kontrol og mindre reparationer.</li> </ul>	3.000,-
(09) Wc/bad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuelle forhold.</li> </ul>	0,-
(10) Køkkener	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuelle forhold.</li> </ul>	0,-
(11) Varmecentral / forsyning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haner, samlinger, varmtvandsbeholder, veksler og pumper samt gennemgang af automatikken i anlægget bør løbende eftergås 4-12 gange årligt.</li> </ul>	12.000,-
(12) Afløb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afløb skal renholdes løbende i nødvendigt omfang.</li> </ul>	5.000,-
(13) Kloak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renhold af kloakriste samt brønde. Årlig servicering af diverse pumpebrønde.</li> </ul>	10.000,-
(14) Vandinstallationer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Løbende visuel kontrol, kælderventiler bør åbnes og lukkes 2 gange årligt. Mindre akutte udskiftninger.</li> </ul>	5.000,-
(15) Gasinstallationer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ejendommen er ikke tilsluttet gasnettet. Ingen udgifter medtaget.</li> </ul>	0,-
(16) Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Løbende visuel kontrol. Rensning af ventilationskanaler (5. - 7. år).</li> </ul>	10.000,-
(17) El-installationer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontrol af el-installationer skal udføres 2 gange årligt (HFI / HPFI-relæ).</li> </ul>	5.000,-
(18) Øvrigt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen udgifter medtaget.</li> </ul>	0,-
(19) Private friarealer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gennemgang af arealer. Snerydning, saltning samt vedligeholdelse af grønne arealer, flise- og asfaltbelægninger.</li> </ul>	100.000,-
(20) Byggeplads/ Stillads/ Lift	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lift til brug ved rensning af tagrender med mere.</li> </ul>	5.000,-
<b>Sum, løbende vedligehold</b>		<b>223.000,-</b>

## 6.0 Vedligeholdelsesplan

Prioriteret 10 års plan med budget for registrerede tiltag.

Nr	Bygningsdel	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
01	TAG										
1.1	Eftergang og eventuelle mindre opretninger af tagflader med mere						30.000				
02	KÆLDER / FUNDERING										
2.1	Brandlukning af huller i kælderlofter ved gennembrydninger (afsætningsbeløb)		20.000								
03	FACADER / SØKKE										
3.1	Eftergang af facader, gavle og sokler med nødvendige reparationer (afsætn. beløb)									50.000	
3.2	Afrensning og behandling af fibercementplader (afsætningsbeløb)	30.000			30.000			30.000			30.000
04	VINDUER										
05	UDVENDIGE DØRE										
06	TRAPPER										
6.1	Eftergang og påsejnsning af løse metalplader på balustre/rækværk (afsætningsbeløb)	25.000									
07	PORTE / GENNEMGANGE										
08	ETAGEADSKILLELSER										
09	WC / BAD										
10	KØKKENER										
11	VARMEFORSYNING										
11.1	Levering og montering af ny varmtvandsbeholder, sv ejst sammen på stedet (1500 l.)	135.000									
11.2	Udvidet serviceeftersyn af varmecentraler af autoriseret VVS-firma		10.000						10.000		
12	AFLØB										
12.1	Udskiftning af afløbsledninger med begyndende utætte samlinger (afsætningsbeløb)				25.000						
13	KLOAK										
13.1	TV-inspektion og evt. rens og spul af brønde og ledningsnet (afsætningsbeløb)		50.000								
14	VANDINSTALLATIONER										
15	GASINSTALLATIONER										
16	VENTILATION										
17	EL-INSTALLATIONER										
17.1	El-eftersyn af hele ejendommen					10.000					
18	ØVRIGT										
19	PRIVATE FRIAREALER										
20	BYGGEPLADS / STILLADS / LIFT										
20.1	Lift ifm. eftergang af ejendommens tagflader med mere						15.000				
20.2	Lift ifm. eftergang af facader og gavle med mere									20.000	
	<b>Sum håndværkerudgifter pr. år</b>	<b>190.000</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>55.000</b>	<b>10.000</b>	<b>45.000</b>	<b>30.000</b>	<b>10.000</b>	<b>70.000</b>	<b>30.000</b>
	Uforudsete udgifter, 10%	19.000	8.000	0	5.500	1.000	4.500	3.000	1.000	7.000	3.000
	Rådgiverhonorar, 15%	31.350	13.200	0	9.075	1.650	7.425	4.950	1.650	11.550	4.950
	Moms, 25%	60.088	25.300	0	17.394	3.163	14.231	9.488	3.163	22.138	9.488
	<b>Sum byggearbejder</b>	<b>300.438</b>	<b>126.500</b>	<b>0</b>	<b>86.969</b>	<b>15.813</b>	<b>71.156</b>	<b>47.438</b>	<b>15.813</b>	<b>110.688</b>	<b>47.438</b>

## 7.0 BILLEDDOKUMENTATION

### (01) Tag



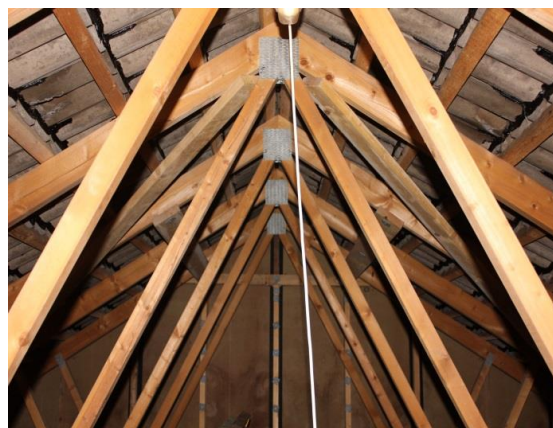
Ejendommens tagbelægning er udført med betontagsten.



Taget er fra ejendommens opførelsesår (1991 - 1993).



Taget fremstår i god stand med en jævn og ensartet overflade.



Tagkonstruktionen er opført som en gitterspærskonstruktion.



Tagrummet fremstår tørt og godt ventileret.



Tagstenene ses understrøget med en bitumenbaseret specialfugemasse.

(02) Kælder / fundering



Kælderrum med metalbure til opbevaring. Støbt betongulv.



Kælderloft af betonelementer. Vægge af støbt beton.



Afløbsledninger og el-kabler, ført under loft i kælder.



Fællesrum i kælder.



Kælderrum er opvarmet med radiatorer.

(03) Facader / sokler



Facade nordvendt med trapper til 1. sal.



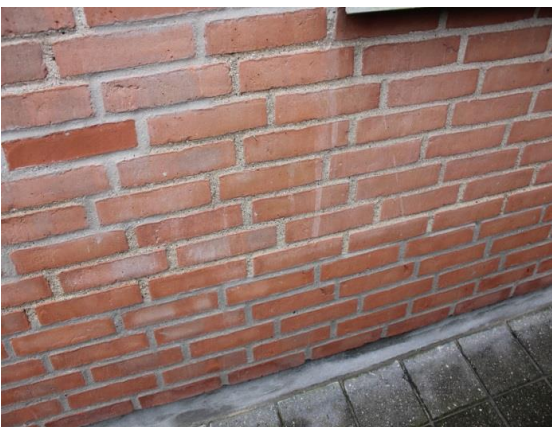
Facade sydvendt med altaner.



Gavle vendt mod vest. Overfacader / -gavle fremstår beklædt med plader af fibercement.



Gavl vendt mod øst.



Underfacader / -gavle fremstår i blankt murværk af røde teglsten.



Sokler fremstår pudsede.

(04) Vinduer



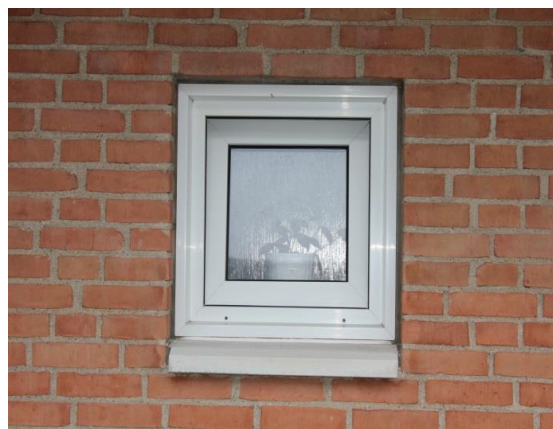
Vinduer nordvendte mod p-plads. Vinduer er udført i plast.



Vinduer nordvendte mod p-plads.



1-fags plastvindue (ved køkken).



1-fags plastvindue (ved wc / bad).



Altandør og stuevindue i plast (sydvendt).



Vinduesfuger fremstår generelt i god stand.

(05) Udvendige døre



Indgangsdøre i nordvendt facade. Udvendige døre er udført i plast.



Indgangsdøre i nordvendt facade.



Indgangsdør i stueplan (nordvendt).



Indgangsdøre i 1. sals plan (nordvendt).



Indgangsdøre i 1. sals plan (nordvendt).

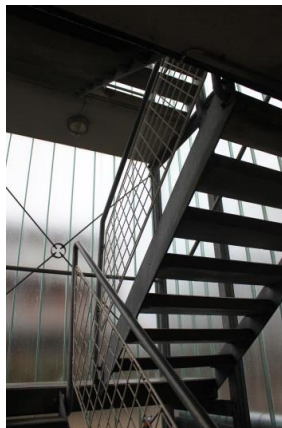


Udvendige hoveddøre, vinduer og altandøre er udført i plast.

(06) Trapper



Udvendig trappe i trappetårn.



Udvendig trappe i trappetårn. Trappen løber fra gadeplan til 1. og 2. sal.



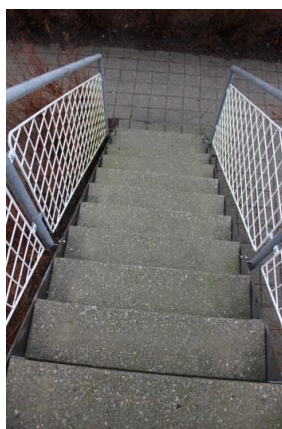
Trappetårn med udvendig trappe.



Udvendig kældertrappe.



Udvendige trapper til 1. sals plan.



Udvendig trappe til 1. sals plan.



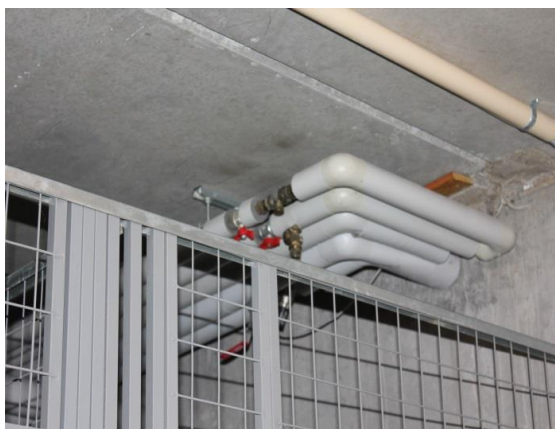
(07) Porte/gennemgange - (08) Etageadskillelser - (09) Wc/bad - (10) Køkken



Gennemgang i bygning (nr. 201-249).



Gennemgang i bygning (nr. 201-249).



Etageadskillelse i kælder.



Wc / badeværelse i andelsbolig.



Køkken i andelsbolig.

(11) Varmeanlæg



Varmtvandsbeholder i primære varmecentral (Lærkehegnet nr. 201-249).



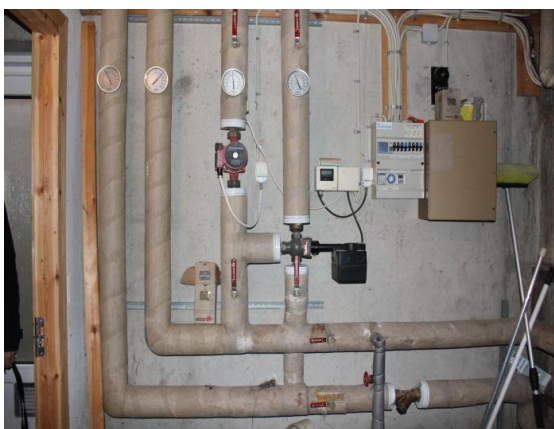
Skilt på varmtvandsbeholder i primære varmecentral (år 2006 / 1.000 liter).



Varmtvandsbeholder, rørføringer, termometer i primære varmecentral.



Cirkulationspumpe (Grundfos) i primære varmecentral.



Rørføringer, pumper, automatik i sekundære varmecentral (Lærkehegnet nr. 22-40).



Varmtvandsbeholder i sekundære varmecentral (Lærkehegnet nr. 22-40).

(12) Afløb



Afløbsledning ført under loft i kælder.



Afløbsledning ført under loft i kælder.



Afløbsledning ført under loft i kælder. Der ses tegn på begyndende utæthed i rørsamling.



Afløbsledninger ført under loft i kælder. Der ses tegn på begyndende utæthed i rørsamling.



Faldstamme lodret ført i ingeniørgang ved fællesrum (Lærkehegnet 201-249).



Afløbsledning ført langs væg i ingeniørgang under bygning (Lærkehegnet 42-60).

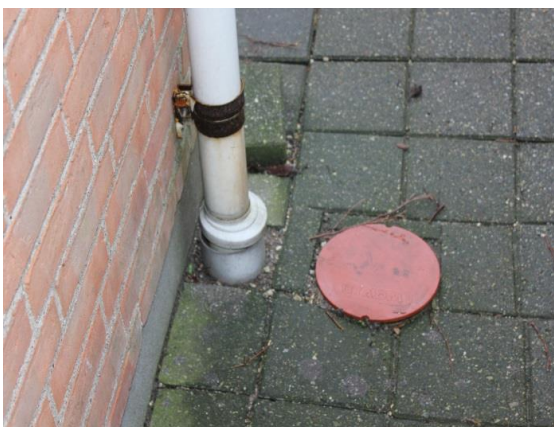
(13) Kloak



Regn- eller drænbrønd placeret langs facade. Meterbrønd, vurderes at være til sort spildevand.



Regn- eller drænbrønd placeret langs facade.



Sandfangsbrønd ved tagnedløb.



Meterbrønd. Vurderes at være en pumpebrønd til enten sort spildevand eller drænvand.

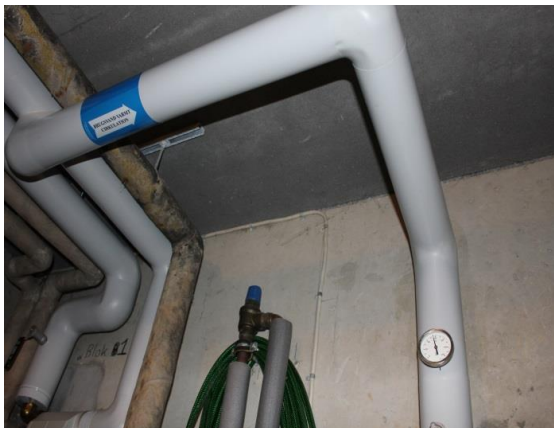


Lyskasse med afløb.



Udvendig nedgang til ingeniørgang under 2 bygninger (Lærkehegnet 2-20 og 42-60) med afløb.

(14) Vandinstallationer - (15) Gasinstallationer - (16) Ventilation



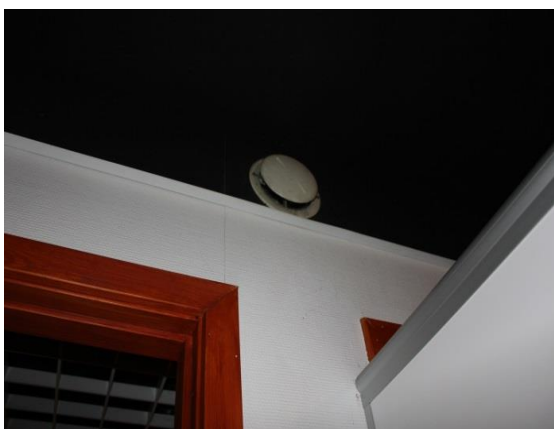
Varmt og koldt brugsvand forudsættes ført i galvaniserede rør. Rørføringer er isolerede.



Vandrør ført i kobber i lejlighed.



Naturlig aftrækskanal.



Mekanisk ventilation i wc/baderum i kælder.



Emhætte i køkken i forbindelse med fælleslokale i kælder.

(17) El / svagstrøm



El-målere i kælder.



Gruppetavle med fejlstrømsrelæ ifm. fælleslokale i kælder.



Gruppetavle med fejlstrømsrelæ i sekundær varmecentral i kælder (Lærkehegnet 22-40). Den sorte alarm på væg er koblet til drænpumpe, men er ikke i drift.

(18) Øvrige ombygningsarbejder - (19) Private friarealer - (20) Byggeplads



Grønne arealer syd for Lærkehegnet 201-249.



Grønne arealer syd for Lærkehegnet 201-249.



Parkeringsplads ved Lærkehegnet 201-249.



Grønt areal nord for Lærkehegnet 201-249.



Plads til opbevaring af skrald.



Plads til opbevaring af skrald med mere.