

Andelsboligforeningen Solbjerg



Februar 2022

VEDLIGEHOLDELSERAPPORT

Sag: Andelsboligforeningen Solbjerg
Adresse: Bellahøjvej 108, 2720 Vanløse
Bygherre: Andelsboligforeningen Solbjerg

Sags nr.: 2118
Dato: 23.02.2022
Init.: JUO / SR

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLDSFORTEGNELSE.....	2
ORIENTERING	3
01 TAG OG NEDLØB.....	4
02 KÆLDER OG FUNDERING.....	6
03 FACADER OG SOKKEL.....	8
04 VINDUER & YDERDØRE	10
05 TRAPPERUM.....	12
06 INDVENDIGE DØRE I TRAPPERUM.....	13
07 PORTE OG GENNEMGANGE	14
08 ETAGEADSKILLELSER.....	15
09 WC / BAD	16
10 KØKKENER.....	17
11 VARMEINSTALLATIONER.....	18
12 KLOAK OG AFLØB	20
13 VANDINSTALLATIONER.....	22
14 GASINSTALLATION.....	24
15 VENTILATION.....	25
16 EL- & SVAGSTRØM.....	26
17 ØVRIGE ARBEJDER	28
18 FRIAREALER & TERRÆN	29
19 ENERGILTILTAG OG STORMFLOD	30
20 MILJØFORHOLD.....	31
21 ØKONOMI	32
22 FOTOBILAG.....	32

ORIENTERING

Ejendommen, der er opført i 1928, er gennemgået af arkitekt MAA Steen Rosendal og bygningskonstruktør MAK Jacob Ussing fra Møgelhøj Arkitekter, med henblik på at udarbejde en oversigt over akutte arbejder, som skal udføres på ejendommen.

Herudover er der udarbejdet en liste over de forventelige arbejder, der skal udføres de næste 1-20 år - samt en generel tilstandsvurdering af de enkelte bygningsdele, som de så ud på tidspunktet for gennemgangen. Rapporten skal være et værktøj for bygningsejeren til egen løbende gennemgang af de enkelte bygningsdele.

Beskrivelserne er delt op i bygningsdele, hvori alle håndværkerfag er indeholdt.

Ved gennemgangen deltog formand Flemming Lübbers, som repræsentant for ejendommen.

På gennemgangen blev gården, dele af kælderen, porten, nogle trapperum, begge varmekældre, dele af facader samt følgende lejligheder besigtiget: Bellahøjvej 110 st. tv, Bellahøjvej 112 1. sal, Bellahøjvej 120 st. tv, Bellahøjvej 122 1. sal, Annebergvej 6 stuen og Sandbygårdvej 19 1. sal.

Ejendommen er placeret ved Bellahøjvej, Annebergvej, Sandbygårdvej og Næsbyholmvej i København. Der er i alt 27 opgange med 3 etager samt tagetage og kælder. Der er i alt 147 boliger i ejendomme (iht. BBR). Der er ikke bagtrapper i ejendommen. Lejlighederne varierer i størrelse fra 41 til 200 m² (iht. til BBR). Der er toilet/bad og køkken i alle lejligheder.

Der er erhverv i stueetagen på hjørnet mellem Bellahøjvej og Annebergvej, som pt. hedder Vask Let.

Kælderen anvendes til kælderrum, varmecentraler, værksteder, vaskerum og ejendoms kontor.

Der er adgang til gården fra kælderen samt via port ved Sandbygårdvej.

Matrikelnummer:	2532, Brønshøj, København.
Bebygget areal (iht. BBR):	3313 m ² .
Samlet boligareal (iht. BBR):	11928 m ² .
Antal beboelseslejligheder:	147 stk.
Erhvervslejemål (iht. BBR):	92 m ² .

Opdatering af denne rapport foreslås udført hvert år af bestyrelsen eller den daglige leder.

Opdatering af denne rapport foreslås udført hvert 5. år af en Teknisk rådgiver.

01 TAG OG NEDLØB**Beskrivelse:**

Taget er et traditionelt saddetag med røde teglsten. Taget er i forbindelse med udførelsen af tagboliger blevet uskiftet og isoleret - og formodes at være med fast undertag. Den indvendige beklædning mod lejlighederne er gips. Spær i tagkonstruktionen er skiftet ifm. etableringen af tagboliger.

Der er kviste med vinduer og zinkbeklædning i taget samt tagvinduer - fra producenten Velux.

Der er 17 tagterrasser i taget. Og ifølge formanden måske flere på vej.

Der er gennemføringer i tag i form af taghætter, faldstammeudluftninger mv. De gamle skorstenspiber på ejendommen er fjernet og erstattet af taghætter i zink.

Tagvandet ledes bort af tagrender og nedløb i zink med stålrør på de nederste to meter. Nedløb ender i enten brønde eller i kinakullerender, som leder vandet væk fra ejendommen.

Der er udhæng på taget mod gaden - udført i træ.

Tilstand:

Vi havde ikke mulighed for at undersøge tagdækningen fra lift. Så alle observationer er foretaget fra en tagterrasse, fra terræn og hvad der ellers kan ses på Google Earth.

Taget er fra ombygningen i 2006/2008 og ser ud til at være i rigtig god stand. Der blev ikke observeret nogle forhold på taget, som kræver arbejder, der er ud over den almindelig drift. Det samme er gældende for tagvinduer og kvistvinduerne, zink på kviste, inddækninger mv.

Der blev ikke observeret skader på tagrender og nedløb. Disse ser ud til at være i fin stand. De bør løbende eftergås fra lift. Såfremt nedløbene bliver utætte, vil det opfugte facaden. Det vil være problematisk for indeklimaet, da fugten vil kunne trænge ind i lejlighederne og samtidig nedsætte levetiden for facaden.

Formanden oplyser, at der har været udfordring med afvanding af tagterrasser, men at dette sidenhen er blevet udbedret.

Det anbefales, at zinkplatter, skotrender, inddækninger mv. løbende eftergås fra lift af fagmand, så eventuelle utætheder og skader opdages så hurtigt som muligt.

Levetid:

Levetid på et korrekt oplagt tegltag er mellem 60 og 80 år.

Ny zink har en levetid på minimum 40 år, hvis der udføres løbende kontrol af tilstanden.

Træværk har god levetid ved løbende vedligehold og malerbehandling.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Gennemgang af alle zinkplatter, skotrender, inddækninger mv. i zink på tag.

Overfladebehandling af træværk i tagudhæng, kviste, tagterrasser mv.

Løbende vedligehold:

Det løbende vedligehold kan udføres af en teknisk varmemester.

Ved konstatering af problemer kan man kontakte en fagmand.

1 gang årligt	Tage og tagterrasser (beboerne) inkl. tagrender og nedløb skal eftergås for blade og skidt.
Hvert 5. år.	Alle tag- og kvistvinduer, aftrækshætter og andre taggennemføringer samt zinkplatter, skotrender, inddækninger mv. eftergås for eventuelle utætheder af fagmand fra lift.
Hvert 7. Til 9. år	Tag- og kvistvinduer samt andet træværk skal overfladebehandles.

02 KÆLDER OG FUNDERING**Beskrivelse:**

Kælderen anvendes til kælderrum, varmecentraler, værksteder, vaskerum og ejendomskontor.

Der er adgang til kælderen fra hovedtrapper samt fra kældernedgange i gården – udført i beton.

Kælderydervægge er udført i mursten med pudset overflade. Fundamenter er udført i beton.

Der er vinduer i kælderen i lyskasser. Lyskasser er udført i beton. Der er rist på udvendig del af lyskasser. Indvendigt er lyskasser med pudset overflade, som kældervægge.

Gulve i kælder er betongulve - med malede overflader i vaskekælder og ejendomskontor.

Der er bærejern i dæk under alle badeværelser i lejlighederne.

Tilstand:

Kælderen virker generelt tør på besigtigelsen.

Der kan nogle steder på de nederste områder af kældervæggene konstateres fugtoptrængen, som får puds og maling til at falde af. Det er op til 1 eller 1,5 meter i højden. Dette er ikke unormalt i ejendomme som denne. Der kan udføres fugtsikring og omfangsdræn langs ejendommen såfremt bygherren gerne vil sænke omfanget af fugt i ydervæggene. Det er dog ingen garanti for, at fugt ikke kan forekomme alligevel, da den kan stige op nedfra. Dette kan sikres med en indskæring af en metalplade. Det vil sikre vægge mod opstigende grundfugt i kældervægge. Fugtsikring er ikke taget med i budgettet, da der ikke er de store problemer med fugt i kælderen.

Der må pga. brandfare ikke være løse genstande på trapper eller gange i kælder. Løse genstande skal fjernes.

Der er enkelte af de udvendige kældernedgange i gården, hvor betonoverfladen er revnet eller faldet af. Det er primært i bunden af kældernedgangene.

Der er autoaffugter i vaskerum. Tørretumblere er kondensørretumblere.

Kommentarer til installationer se under punkterne vand og varme.

Levetid:

Løbende afskalninger må forventes at kunne opstå på ydervægge og kældervægge på grund af udefrakommende fugtpåvirkning, - og mindre afskalninger af puds og maling i kælderen fra opstigende fugt.

Med løbende reparationer er der reelt ingen udløbsdato på kældervæggene.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Puds- og evt. malerreparationer af kældervægge.

Reparationer af beton i udvendige kældernedgange i gården.

Opfriskende maling af gulv i vaskekælderen og ejendomskontor.

Løbende vedligehold:

Det løbende vedligehold kan udføres af en varmemester.

2 gange årligt (maj / november) Oprensning af udvendige kældertrapper og lyskasser for blade m.v.

Og efter behov.

1 gang årligt

I kældre undersøges vægge løbende for fugt ved fugtmåling og omfang af nedfaldet puds fra vægge. Ligeledes bør bærejernene i de støbte dæk i badeværelserne tjekkes for rustskader – de steder, hvor de er synlige.

03 FACADER OG SOKKEL

Beskrivelse:

Facaderne er udført i blankt murværk. Mursten er gule – og mod gården også i rødlige nuancer. Der er murede taggesimser mod både gården og gaden. Der er pudsede indfatninger omkring yderdørene til hovedtrapperne - samt ornamentik og små frontespiser ved tagfoden over enkelte af hoveddørene.

Sålbænkene er udført i skifer.

Sokkel er pudset og sortmalet.

Der er på 1. og 2. sal nogle altaner mod gården. Derudover er der 4 hjørneterrasser mod gaden. Nogle stuelejligheder har trappe direkte ned til gården.

Der er mange riste i gårdfacaden, hvor emhætter og ventilatorer fra badeværelser er tilkøbet. Der er ligeledes riste fra de gamle fadebure.

Tilstand:

Facaderne er beset fra terræn samt fra tagterrasse mod gården.

Der er udført fugereparationer på dele af murværk mod gården på del af ejendommen, der vender mod Sandbygårdvej og Næsbyholmvej. Der er specielt mod gården mange områder med ødelagte fuger, som bør udbedres. Evt. udskiftning af alle ikke-udskiftede fuger mod gården. Der er udført sporadiske fugereparationer i murværket mod gaden.

Mursten fremstår generelt set uden skader og revner. Der blev ikke observeret nævneværdige sætningsrevner i murværket.

Der er afskalninger af maling og puds på sokkel. Specielt helt nede ved terræn. Dette er forventeligt, da salte fra fortov i vinterhalvåret trænger ind i sokkelen og ødelægger overfladen. Der er også skader i pudsen på indfatningerne omkring yderdørene til hovedtrapperne.

Sålbænkene er udskiftet og i god stand. Der blev observeret en enkelt ældre sålbænk, der ikke er skiftet. Det er ved gårdvindue med ventilationsrør ved Annebjergvej 2. Den er i mindre god stand med skade på og bør efterses – og evt. udskiftes.

Levetid:

Facaden har en næsten ubegrænset levetid såfremt den bliver vedligeholdt løbende. Der kan dog forekomme revner og frostsprængninger pga. sætninger i huset eller manglende vedligehold.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Evt. udskiftning af alle ikke-udskiftede fuger på alle gårdfacaderne. Delvis udskiftning af fuger i murværket mod gaden.

Generel eftergang af murværket og eventuelt udskiftninger af ødelagte sten samt udførelse af jern ved sætningsrevner.

Puds og malerreparationer af sokkel og indfatninger omkring hoveddøre.

Udskiftning af ældre sålbænke.

Løbende vedligehold:

Udbedring af skader skal udføres af en murer.

1 gang årligt

Facader eftergås for revner, huller (murbier), utætheder, fugeskader, fugtområder, begroninger, revner på sålbænke, saltudblomstringer.

Løbende gennemgang for afskalninger og forvittringer.
Pudsreparationer af soklen og nederste dele af pudsede/filtsede ydervægge må forventes løbende.

04 VINDUER & YDERDØRE

Beskrivelse:

Ejendommens vinduer er primært 2-fags vinduer med sprosser. Vinduerne er omkring 20 år gamle. De er 2-lags vinduer med lyddæmp (I hvert fald mod gaden, hvor glasset i ruderne er 8-12-4 mm). Rammerne er udvendigt hvide og karmene er enten røde eller grønne. Indvendigt er de hvide. Der er kun fristluftventiler i køkkenvinduer og vinduerne på 3. sal. Vinduerne forventes at have en u-værdi på omkring 2,8.

Vinduer til vaskeriet er større vinduer uden sprosser.

Kvistvinduer er også 2-fagsvinduer med sprosser.

Kældervinduerne er udskiftet ifm. med udskiftning af yderdørene til kælderen i 2011.

Tagvinduer er beskrevet under punkt 01 *Tag og nedløb*.

Yderdøre til hovedtrapper er de originale, flotte døre i grønne eller røde farver.

Yderdøre til kælderen fra gården er grønne og af nyere dato.

Altandøre og døre til tagterrasser er udskiftet ifm. udførelse af altanerne/tagterrasserne. Døre til hjørneterrasserne er udskiftet ifm. vinduesprojektet.

Fuger omkring vinduerne og døre er, de steder de blev besigtiget, gummifuger.

Tilstand:

Ejendommens vinduer og yderdøre er generelt set i ok stand.

De gamle yderdøre til hovedtrapperne er renoveret i 2020/2021.

Der blev i nogle lejligheder observeret vinduer, hvor malingen på indvendig side var revnet og begyndt at skalle af. Dette skyldes højst sandsynligt fugt/kondens og vil kunne udbedres med en malerbehandling. Der var også nogle glaslister, som trænger til at blive efterset. Formanden oplyser, at der også er søm på vinderne, som "skyder op". Endvidere har termoglas har en forventet levetid på mellem 20-25 år, hvor de første punkteringer normalt forekommer ved 15-20 år og så kan frekvensen stige væsentligt. Det betyder, at man må forvente, at der vil komme punkteringer på vinduerne fremover.

Der blev ikke observeret direkte nedbrydninger i vinduernes træværk, men vinduerne skal inden for de næste par år renoveres med malerbehandling og eventuelle snedkerreparationer også, hvor der er skader på træværket. Det bør også overvejes om vinduerne i stedet skal udskiftes, da der vil være mange fordele herved. En udskiftning vil først og fremmest betyde en stor varmebesparelse, da de nye vinduer vil have en meget bedre isoleringsevne end de eksisterende. Der er endvidere mulighed for at søge om støtte til udskiftningen, som vil dække en del af udgifterne.

Af fordele ved at få udskiftet vinduerne til nye kan nævnes:

- Nye vinduer vil have en meget bedre isoleringsevne end de eksisterende. Nye vinduer har en u-værdi på omkring 0,8, mens de nuværende formodes at være på omkring 2,8. Nye vinduer vil betyde en stor varmebesparelse for foreningen.
- Den byggemæssige kvalitet er forbedret væsentligt på de vinduer, der fabrikeres i dag. Det gælder især trækvaliteten, hvor gode vinduer i dag laves af kernetræ i god kvalitet.
- Glassene vil være nye, så udgifter til udskiftning af punkterede termoglas undgås.

- Der kommer meget mindre kondens på indvendig side af nye vinduer. Dette er et resultat af den bedre isoleringsevne og betyder, at kondensen kommer til at være på ydersiden af glasset i stedet, hvilket også er med til at forlænge levetiden på de nye vinduer.
- Nye vinduer kan laves med bedre lyddæmpning. Dette er aktuelt, hvis beboerne føler sig generet af støjen fra nærliggende trafik.
- Man undgår at skulle forhold til at skulle vedligeholdelse de nye vinduer de næste mange år.

Gummifuger vil med tiden tørre ud og bliver utætte. De holder typisk 15-20 år, hvilket betyder, at de nuværende fuger er blevet en alder, hvor de skal eftergås og evt. udskiftet. Eller delvist udskiftes alt efter, hvordan standen de enkelte steder. Hvis man vælger at udskifte alle vinduerne vil der ifm. udskiftningen skulle udføres nye fuger.

Levetid:

Vinduer og yderdøre kan have lang levetid såfremt de vedligeholdes løbende, ruder udskiftes, beslag og hængsler m.v. bliver smurt.

Termoglas har en forventet levetid på mellem 20-25 år, hvor de første punkteringer normalt forekommer ved 15-20 år og så kan frekvensen stige væsentligt.

Nye termoglas har en varmesolingsværd på ca. 0,8 (De eks. vinduer forventes at være på 2,8).

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Malerbehandling af alle vinduer - og yderdøre mod gården.

Eftergang og reparationer af fuger omkring vinduer og døre.

Eventuel udskiftning af alle vinduer, inkl. fuger.

En opfordring til beboerne om, at de skal eftergå deres vinduer på indvendige side og udføre malerbehandling, hvor det er nødvendigt. Og opfordre dem til at lufte tilstrækkelig ud, så vinduerne så vidt muligt skånes for fugt/kondens.

Løbende vedligehold:

Det løbende vedligehold kan udføres af en varmemester. Øvrig udskiftning og vedligeholdelse skal udføres af glarmester, snedker og maler.

1 gang årligt	Hængsler på vinduer og døre skal eftergås, smøres og funktionsafprøves
1 gang årligt	Tætningslister, fugesvigt, punkterede ruder, topforsegling, råd og svamp, smøring af beslag.
1 gang årligt	Dørpumper eftergås, smøres og justeres.
Hvert 7. Til 9. år	Træværk skal overfladebehandles.

05 TRAPPERUM**Beskrivelse:**

Ejendommen har hovedtrapper, men ingen bagtrapper. Der er adgang til kælderen fra hovedtrapperne.

Hovedtrapperne er udført i terrazzo, både trin og reposer. Håndlisten er i træ med lakeret overflade.

Balustre er malede grå. Der er fodlister og lister på vægge, udført i træ.

Der er hessian på nederste dele af vægge i trapperum, som er malet lyseblå. Træværk er lysegrå.

Den del af trapperne, der går ned til kælderen fra stueetagen, er støbt i beton.

Øverst i trapperummene er der nogle steder tilbygget et BD-30 garderoberum.

Tilstand:

Terrazzotrapper fremstår generelt set i fin stand.

Der var flere steder med revner i vægge og lofter på trapper.

Der er et enkelt trappeløb i Bellahøjvej nr. 122, som har sat sig. Der er tidligere fuget i revnerne i trappeløbet.

De støbte trapper ned til kælderen er i ok stand.

Formanden oplyser, at bunden på væggene i trapperummet flere steder er dårlig, så maling sidder løst.

Hessianen på væggene er flere steder med buler – kun observeret i stueetagen. Dette skyldes, at malingen ikke er diffusionsåben og at væggen derved ikke kan komme af med fugten, hvilket får malingen til at bule. Det anbefales, at der åbnes op et par steder, hvor hessianen buler, så der kan foretages fugtmålinger af væggen.

Det er vigtigt, at terrazzoen rengøres med de rigtige produkter. Det anbefales, at foreningen tjekker produkterne, som rengøringsfolket anvender, så det sikres, at de ikke skader terrazzoen.

Levetid:

Trapperne har på træværk, puds, terrazzo en nærmest uendelig levetid, såfremt de bliver vedligeholdt.

Akutte arbejder:

Fugtmålinger bag hessianen.

Evt. fjernelse af dårlig hessian i stueetagerne og efterfølgende reparation på vægge.

Ikke akutte arbejder:

Udbedring af revner i vægge og lofter i trapperum.

Afrensning af løstsiddende maling i trapperum samt efterfølgende maling af vægge, lofter og træværk.

Løbende vedligehold:

Det løbende vedligehold kan udføres af en varmemester.

Min. 1 gang årligt

Trapper poleres på overflader med korrekte produkter.

Min. hvert 10 år.

Maling af vægge bør udføres med 2 gange maling.

06 INDVENDIGE DØRE I TRAPPERUM

Beskrivelse:

Døre til kælder fra hovedtrapper er de originale døre, som er brandsikret i 1990.

Dørene ind til lejlighederne er skiftet til nye brand- og sikkerhedsdøre. Enkelte døre til taglejlighederne er dog stadig de originale BD-30 døre. De udskiftede døre er flotte og med fyldninger, som de originale døre. De gamle indfatninger er bevaret.

Der er forskellige dørtyper i kælderen. Nogle døre er branddøre med pumper, mens andre ikke er. Disse bør derfor skiftes. Det gælder blandt andet den gamle slagter i kælderen Bellahøjvej 122-124 og døre til vaskerum. Dør til det gamle slagterrum kan evt. udføres med plade over dør, hvor installationer er.

Tilstand:

De nye døre til lejlighederne er i meget fin stand.

De ældre døre til kælder er deres alder taget i betragtning også i ok stand. Der blev ikke observeret nævneværdige skader på dørene. Det samme er gældende for de resterende døre i kælder og de originale døre til taglejlighederne.

De ældre døre til kælderen anbefales skiftes til nye BD-30 døre. Hvis ejendommen blev opført i dag, så ville det være et krav, at disse døre skulle være BD-30 døre. Dette er dog ikke et krav, da de nye regler ikke virker med tilbagevirkende kraft. Det vil dog hæve brandsikkerheden betydeligt at få skiftet dørene til nye BD-30 døre og derfor anbefales det udført. Hvis ikke dørene bliver skiftet bør det som min. undersøges, hvordan fugerne omkring dørene er udført og om hvor brandsikre de er.

De døre i kælderen, der ikke er branddøre, bør skiftes til BD-30 døre.

Levetid:

Dørene kan med jævnlig justering og beslag, lås og pumper holde i mange år.

Akutte arbejder:

Kontrol af brandsikkerheden på fugerne omkring dørene til kælderen. Udføres kun, hvis det ikke besluttes at udskifte dørene.

Ikke akutte arbejder:

Udskiftning af døre fra hovedtrappe til kælder til BD-30 dør.

Udskiftning af døre til vaskekældere til nye BD-30 døre.

Løbende vedligehold:

Løbende gennemgang af døre kan udføres af en varmemester.

Malerarbejde udføres af maler.

1 gang årligt	Hængsler på døre skal eftergås, søres og funktionsafprøves
1 gang årligt	Dørpumper eftergås, smøres og justeres.
Hvert 2-3. år	Træværk skal overfladebehandles og eftergås for afskalninger.

07 PORTE OG GENNEMGANGE**Beskrivelse:**

Ejendommen har én port ud til Sandbygårdvej. Portdør er med pumpe. Portrummet fremstår i delvist blankt murværk og delvist pudset overflade. Der er opslagstavler i port samt refendbånd på dele af vægge. Der er flisebelægning i porten.

Loftet i porten er isoleret med 100-150 mm isolering og lukket med gips.

Tilstand:

Porten og portrummet er i ok stand. Der er mindre mærker på refendbånd, murværk og sokkel, hvilket er forventeligt for et portrum.

Levetid:

Port kan med jævnlig justering og beslag, lås og pumper samt løbende malerbehandling holde i mange år.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Opfriskende maling af port. Udføres ca. hvert 5. år.

Isolering af vægge mod boliger kan overvejes, men hensynet til murværkets æstetik skal overvejes nøje.

Løbende vedligehold:

Løbende gennemgang af port kan udføres af en varmemester.

Malerarbejde udføres af maler.

1 gang årligt Hængsler, beslag, pumpe og dørgreb på port skal eftergås, smøres, justeres og funktionsafprøves.

Hvert 2-3. år Træværk skal overfladebehandles og eftergås for afskalninger.

08 ETAGEADSKILLELSER**Beskrivelse:**

Etageadskillelser i ejendommen er opført som traditionelt træbjælkelag med lerindskud. Etageadskillelser i badeværelser er støbte i beton. Indgangsrepos er støbt i terrazzo.

Gulve i beboelsesrum er forskellige typer af trægulve – primært med fyrretræsplanker.

Dækket mellem kælder og stueetage er isoleret. En kombination af batts og indblæsning.

Tilstand:

Der blev ikke observeret skader i etageadskillelser, hvor disse er udført med træbjælkelag.

Knirkende trægulve er forventeligt ved gulve, som er slebet gentagne gange og har mistet noget af den oprindelige styrke. Der er ingen indikationer på at etagebjælker har mistet deres styrke. Beboere bør orienteres om, at de gamle plankegulve ikke kan tåle gentagne afslibninger.

I kælder er der altid risiko for fugt i bjælker over kælder pga. opstigende fugt. Dette sikres bedst ved løbende fugtkontrolmålinger, - hvert år. Der var ingen tegn på problemer på gennemgangen.

Formanden oplyser, at der på trods af isoleringen af dækket ml. kælder og stue stadig er udfordringer med kulde fra kælderen. Det kan skyldes, at isoleringen ikke er udført korrekt/fyldestgørende. Man kan få udført en termografisk undersøgelse af dækket for at klare dette. Eller ved stikprøver at tjekke om der er indblæst tilstrækkeligt med isoleringsmateriale og om det ligger ordentligt. Det er ikke sikkert, at begge hulrum i dækket er blevet isoleret.

Levetid:

Der er ingen begrænsninger på levetiden, hvis det sikres, at der ikke kommer opstigende fugt fra ydervæggene, ind gennem husets facader, fra installationer eller fra utæt tag, der kan nedbryde træet i dækkene.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Undersøgelse af eks. isolering i dæk ml. kælder og stueetage.

Evt. ekstra indblæsning af granulat i etagedækket, hvis undersøgelsen viser, at der er behov for mere.

Løbende vedligehold:

1 gang årligt Fugtmålinger af synlige bjælker i kælder.

09 WC / BAD**Beskrivelse:**

I besete lejligheder har alle baderum. Besete baderum er typisk med fliser på gulv og vægge. Badeværelserne er af varierende størrelser.

Der er ventilation i mange af de besete badeværelser, hvor ventilator er tilkøbet aftrækskanaler.

Til info så yder Byfornyelsen tilskud på 1/3 af prisen (dog maks. 70.000 kr.) ved etableringen af nye baderum, hvis ikke der er baderum i forvejen.

Foreningen har krav om, at der skal være aquastop, spulehane og drypbakke på vaskemaskiner i WC / baderum.

Der er i flere af de besete lejligheder mekanisk ventilation, som formodes at være tilkøbet de ventilationskanaler, som huset er født med. Se mere under punktet *Ventilation*.

Tilstand:

Vedligeholdelsesstanden er et individuelt spørgsmål. Alle de besete lejligheder er i ok stand uden nævneværdige forhold.

Et badeværelsesgulv skal fungere som et bassin. Hvis der opstår en oversvømmelse af gulvet, skal vandet blive i rummet. Derfor er det et krav, at højdeforskellen mellem gulvet foran døren og gulvafløbet skal være minimum 30 mm. Det kan evt. indskrives i foreningens regler, at dette kontrolleres ved salg af lejligheder.

Se også punkter for vand, varme og ventilation i badeværelser.

Levetid:

Gummifuger har en levetid på forventeligt 5 år.

Armaturer har en levetid på ca. 15-20 år, hvor pakninger bliver slidte.

Sanitet har ingen kendt levetidsafgrænsning, men holder forventeligt 15-20 år.

Synlige rør er begrænset af rummets fugtniveau – ca. 30-50 år

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Gennemgang af baderum i alle lejligheder for lovlig udførelse samt vurdering af fugernes tilstand. Samt om der er højdeforskel på 30 mm og om udluftning er ok. Såfremt der er baderum uden vådrumstætning i ejendommen, bør disse eftergås ekstra nøje.

Løbende vedligehold:

1 gang årligt Det skal tilses, at fuger er tætte og ikke tørrer ud og revner langs kanter. Fuger kontrolleres løbende for tæthed, så de ikke slår revner. (Udføres at beboere)

4 x årligt Perlator skal renses for snavs og afkalkes (Udføres at beboere)

1 gang årligt Toilet-cisterner skal afkalkes. (Udføres at beboere)

10 KØKKENER**Beskrivelse:**

Køkkener er beboernes eget ansvar. De besete køkkener er af varierende karakter - de så generelt ok ud.

Tilstand:

Der er ikke på denne gennemgang taget specielt højde for vedligeholdelsesmæssige arbejder i køkkenerne, da det er beboernes eget ansvar. Vedligeholdelsesstanden er et individuelt spørgsmål. Der er ikke i de besete lejligheder registreret nogen væsentlige mangler.

Det skal bemærkes, at der skal være spulehane, aquastop samt drypbakke på tilsluttede vaskemaskiner/opvaskemaskiner i lejlighederne.

Forsikringen betaler IKKE ved en vandskade, hvis der ikke er aquastop på vaskemaskine/opvaskemaskine - eller hvis den ikke er tilsluttet korrekt.

Se også punkterne for vand, varme og ventilation i køkkener.

Levetid:

Ca. 30 år på nyere køkkener.

Gummifuger har en levetid på forventeligt 5 år.

Armaturer har en levetid på ca. 15-20 år, hvor pakninger bliver slidte.

Sanitet har ingen kendt levetidsafgrænsning, men holder forventeligt 15-20 år.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Sikring af, at alle vaske- og opvaskemaskiner er tilsluttet med aquastop, spulehane og drypbakke - og at montagen er korrekt udført.

Løbende vedligeholdelse:

Er beboers eget ansvar.

1 gang årligt	Det skal tilses, at gummifuger er tætte og ikke tørrer ud og revner langs kanter. Fuger kontrolleres løbende for tæthed, at der ikke slår revner (Udføres at beboere).
2 x årligt	Tjek af ejendommens installationer. (Foreningen én gang pr. år og beboerne én gang pr. år)
4 x årligt	Perlator skal renses for snavs og afkalkes (Udføres at beboere).
4 x årligt	Tjek for utætheder ved vaskeafløb / tilstopning i afløb vask (Udføres at beboere).

11 VARMEINSTALLATIONER

Beskrivelse:

Ejendommen forsynes med centralvarme. Varmeforsyningen er fjernvarme.

Ejendommen har to varmecentraler, som begge er placeret i kælderen. De to varmecentraler dækker ca. halvdelen af ejendommen hver. I hver varmecentral er der en varmtvandsbeholder på 2000 l.

Formanden oplyser, at varmtvands-pumper er skiftet i oktober 2021.

Der er ingen varmepumper, solvarme eller andet lignende i ejendommen.

Radiatorer i de besete lejligheder er med konvektorplader og termostatventiler. Radiatorer er primært placeret under vinduer i ydervægge.

Varmefordelingsanlægget er 2-strengt. Rør er isolerede i kælder, men ikke i lejligheder. Der kan være asbest i isolering på rør i kælder. Prøver af miljøfirma kan be- eller afkræfte dette.

Tilstand:

Der blev ikke observeret skader eller tegn på slid på varmeanlæg, som kræver arbejder ud over alm. vedligehold.

Der er udført ny energirapport i oktober 2021.

Hvis ikke foreningen har fået foretaget en gennemgang af hele varmeanlægget af en energikonsulent inden for det sidste års tid, så anbefales dette udført. En gennemgang skal sikre, at anlægget fungerer optimalt samt tjekke, om der med fordel kan udskiftes pumper eller andre elementer, som vil spare på driften.

Man kan overveje at sammenkoble de to varmecentraler, så den ene central kan forsyne hele ejendommen, såfremt den anden er ude af drift.

Bemærk at samlinger på varmerør ikke må være gemt bag skaber og rørkasser, men skal være tilgængelige for besigtigelse.

Levetid:

Det må forventes at restlevetiden på anlægget er lang, hvis alt bliver vedligeholdt korrekt.

Enkelte komponenter i boilerrum skal udskiftes løbende.

Levetid på varmerør er forventeligt 50 år på oprindelige sorte rør og på nyere rør også ca. 50 år.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Gennemgang af varmeanlæg af VVS-ingeniør eller anden VVS-fagmand – samt undersøgelse af eventuel sammenkobling af de to varmecentraler.

Sikring af, at samlinger på varmerør i alle lejligheder ikke er skjulte, men derimod altid til at besigtige.

Almindelig vedligeholde af varmesystem.

Løbende vedligehold:

Løbende	Der skal løbende kontrolleres, at der ikke er rustudslag på varmenrør.
2 gange årligt	Motionering af alle ventiler til varmeinstallationer.
Hvert 2. år	Boilerrummet skal løbende udføres tilsyn med alle komponenter af energikonsulent.
1 gang hvert år	Rør skal kontrolleres for rust hvert år.
1 gang hvert år	Motionering af alle ventiler i kælderen samt motionering af samtlige termostatventiler.

Det skal sikres at der konstant er en fornuftig serviceordning, hvor vedligeholdelsen sikres en optimal drift og en forlænget levetid på komponenterne.

12 KLOAK OG AFLØB**Beskrivelse:**

Faldstammerne og afløbsrør er udført i rustfrit stål. De er oplyst skiftet for 20-30 år siden. Nogle af faldstammerne på normaletagerne er synlige – andre er placeret i rørkasser. Afløbsrør fra gulvafløb, toiletter mm. er også kun delvist synlige på normaletagerne. Faldstammer og afløbsrør er synlige i kælderen.

Der er monteret rottespærre i samtlige udløbsbrønde undtagen Sandbygårdvej nr. 9, hvor der i stedet er monteret gravide damer (rottespærre) på nederste del af faldstammerne i kælderen. Der er også opsat gravide damer andre steder i ejendommen.

Formanden oplyser, at gulvafløb i kælderen og ved kældernedgange er skiftet til afløb med højt vandslukkere.

Tilstand:

Der blev ikke observeret skader på de synlige dele af faldstammer i lejlighederne eller i kælderen. Formanden oplyser dog, at der er udfordringer med faldstammerne ved etagedækkene, da de ikke-syrefaste faldstammer bliver nedbrudt. Formanden oplyser, at det er noget, som foreningen løbende udbedrer, når problemerne opstår i de enkelte lejligheder.

Faldstammerne i rørkasser var ikke mulige at besigtige.

Kloakken er ikke besigtiget. Der er ikke oplyst om problemer med ejendommens kloak. Der er udført en tv-inspektion af kloakken i 2016. Ny undersøgelse anbefales udført om ca. 5 år.

Levetid:

Levetid på faldstammerør er forventeligt 50-70 år.

Levetid på kloakrør i jord er ca. 70-100 år og oprindelige rør kan ikke forventes at holde længere.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

TV-inspektion af kloakrør udføres hvert 10 år. Næste gang om 5 år.

Løbende udskiftning af nedbrudte faldstammer i etagedækkene. Udføres af foreningen via driften.

Almindeligt vedligehold, og eventuel udskiftning af rørsektioner, hvis der opstår skader.

Løbende vedligehold:

2 gange årligt Indvendige afløbsinstallationer m.v. renses og vandlåse tømmes for skidt. Rensebrønde skal jævnligt tilses. Højt vandslukkere renses.

1 gang årligt Rensebrønde: Slammet i rensebrønde skal jævnligt renses for blade, sand og lignende for at hindre at ledningssystemet stopper til med urenheder.

Dæksler og riste af støbejern smøres i hængslerne og stryges evt. med kold asfalt.

Hvert 10 år

Det vil være hensigtsmæssigt, at der udføres TV-inspektion af kloaksystemet hvert 10. år til sikring mod skader.

13 VANDINSTALLATIONER

Beskrivelse:

Vandrør er beset i de besete lejligheder, hvor de er synlige samt i kælderen.

Ejendommens vandinstallation er som udgangspunkt en ældre installation udført i galvaniserede rør. Der er i enkelte ombyggede lejligheder observeret vandrør i kobber, som er tilkøbet de ældre galvaniserede rør. I 3. sals lejlighederne er vandrør udført ifm. udførelse af tagboliger og er derfor nyere end de originale. Vandrør på 3. sal er udført i pexrør.

Stigstreng er fra kælder til 2. sal som udgangspunkt placeret i toilet/baderum og i køkken. Fra toilet/baderum på 2. sal er der videreført til 3. sal.

Vandrør er de fleste steder isoleret i kælder, men ikke i lejlighederne. Der kan være asbest i isolering på rør i kælder. Dette kan dog kun endeligt be- eller afkræftes ved at få foretaget en miljøprøve.

Der er målere på varmt vand – ikke på koldt. Måler er fra stue til 2. sal primært placeret i toilet/baderum og på 3. sal i teknikrum.

Der er krav om spulehane og aquastop på opvaske- og vaskemaskiner i lejligheder samt drypbakke under maskinerne. Se mere under køkkener.

Tilstand:

Hovedvandsinstallation i kælderen er i dårlig stand og skal udskiftes.

Der blev på gennemgangen ikke observeret alvorlige skader på vandinstallationerne i lejlighederne. Formanden oplyser dog, at der i nogle af lejlighederne også er udfordringer med vandrørene. Man kan derfor vælge enten at udskifte dele af installationerne løbende, når det observeres tæring eller skader - eller alternativt at udskifte alle vandinstallationer i lejlighederne også. Ved at foretage en komplet udskiftning minimerer man risikoen for vandskader betydeligt. Hvis man løbende udskifter efter behov, må det forventes, at der vil forekomme utætheder på rørene, som vil / kan føre til vandskader.

Det er generelt en dårlig løsning at have vandrør i kobber, som er tilkøbet de gamle galvaniserede rør. Kobber (og messing) afgiver ioner, som transporteres med det iltede brugsvand og går i forbindelse med røret, hvilket på sigt vil skabe tæring. En løsning på dette kan være – hvis ikke hele installationen udskiftes snarest - enten af udskifte kobberrørene eller at indbygge en ionfælde ml. kobberrør og det galvaniserede rør.

Bemærk at samlinger på vandrør ikke må være gemt bag skaber og rørkasser, men skal være tilgængelige for besigtigelse. Det er krav om, at der skal være en inspektionsmulighed, så rør kan besigtiges jævnlige for evt. skader/ utætheder/ korrosion inden alvorlige skader opstår.

Levetid:

Levetid på vandrør er forventeligt 30-40 år på oprindelige galvaniserede rør og på nyere rør ca. 50 år.

Akutte arbejder:

Udskiftning af hovedvandsinstallation i kælderen.

Ikke akutte arbejder:

Udskiftning eller delvis udskiftning af vandrørsinstallationer i lejlighederne.

Almindelig vedligeholde af vandsystem indtil udskiftningen. Drift.

Sikring af, at vandrør og samlinger ikke er skjulte i lejligheder, men derimod altid til at besigtige.

Løbende vedligehold:

Løbende	Der skal løbende kontrolleres, at der ikke er rustudslag eller skader på vandrør.
2 gange årligt	Motionering af alle ventiler til vandinstallationer.
1 gang hvert år	Rør skal kontrolleres for rust eller skader hvert år.
1 gang hvert år	Motionering af alle ventiler i kælderen samt motionering af samtlige termostatventiler.

Det skal sikres at der konstant er en fornuftig serviceordning, hvor vedligeholdelsen sikres en optimal drift og en forlænget levetid på komponenterne.

14 GASINSTALLATION**Beskrivelse:**

Ejendommen har gas til brug i nogle køkkener. Der er pt. 60 brugere af gassen.

Tilstand:

Der blev ikke observeret nævneværdige forhold vedrørende gasinstallationens tilstand. Gasrør kan afproppes i kælder, hvis der på et tidspunkt ikke er nogle beboere, der benytter sig af gassen.

Gasrør må ikke være tildækkede/indelukkede pga. fare for ophobning af gas ved evt. utæthed med efterfølgende eksplosionsrisiko.

Levetid:

Ubekendt lang levetid.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Sikring af, at gasrør ikke er tildækkede eller indelukkede.

Drift og vedligehold:

Intet at bemærke.

15 VENTILATION**Beskrivelse:**

Individuel ventilation fra køkkener og baderum. Der er mekanisk ventilation i flere af de besete badeværelser.

Afkast fra emhætter i køkkener er flere steder ført direkte ud gennem facader til gården.

Tilstand:

Der er ikke på denne gennemgang taget stilling til ventilationsforholdene i hver enkelt lejlighed. Det er dog vigtigt, at beboerne sørger for, at der luftes tilstrækkeligt ud flere gange om dagen, så fugtskader på vinduer mv. undgås.

Der blev ikke observeret skader på ventilationskanalerne, de steder, de blev observeret. Formanden oplyser, at kanalerne løbende er blevet rensset.

Man kan få strømpeforet kanalerne, hvis man ønsker at anvende dem til udluftning fra emhætte i køkken eller fra ventilator i baderum.

Det skal bemærkes, at det kan give lugtgener hos andre beboere, hvis ventilationskanalerne benyttes til emhætter uden at de er strømpeforet.

Levetid:

Ubekendt lang levetid.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Der foreslås udført en gennemgang af alle lejligheder for registrering af ventilationsforholdene i boligerne. På denne måde sikres det bedste indeklima i boligerne og et sundere hus, hvor bygningsdelene ikke fugtbelastes unødigt.

Evt. strømpeforing af kanaler, så de kan anvendes fra emhætte/ventilator i lejligheder.

Rensning af kanaler.

Løbende vedligehold:

Rensning af kanaler

16 EL- & SVAGSTRØM**Beskrivelse:**

Selve elinstallationerne i bygningerne er ikke gennemgået, da installationerne de fleste steder er skjult.

Elmålerne og beboernes respektive gruppetavler forefindes i de enkelte lejligheders entreer/gangområder. I enkelt lejlighed var tavlen flyttet til nærliggende brugsrum.

Elkabler og lysinstallationer er delvist udskiftet i kælder.

Der er fibernet og fællesantenneanlæg i ejendommen.

Tilstand:

I besete lejligheder er installationerne i en tidstypisk stand med ældre kontakter, og nye hvor der er udført istandsættelser i lejligheden.

Der er i besete lejligheder HPFI-anlæg. Alle skal have HFI eller HPFI-relæ pga. brandrisiko.

De gamle ledninger i rørene er forventeligt stofledninger, som med tiden mørner, hvilket i meget få tilfælde har medført brandskader i andre ejendomme. Dette gælder både i lejligheder og i fællesarealer.

Der blev ikke observeret nævneværdige forhold i lejlighederne.

Levetid:

Elinstallationer har ikke en bekendt levetid. Det er dog installationer, der kan forventes behov for udskiftning så som ældre tavler, kabler med mange samlinger, gamle belyningsarmaturer.

Akutte arbejder:

Det anbefales at alle ejere pålægges, at der lovmæssigt kun må være 10A sikringer, hvis der er stofledninger i lejlighederne. Samme krav er der til fællesinstallationer. Dette er et lovkrav.

Hvis det stadig findes installationer i ejendommen, som hverken har HFI- eller HPFI, så skal de skiftes til nye installationer med HPFI.

Ikke akutte arbejder:

Alle installationer gennemgås af el-installatør i forbindelse med først komne salg af lejligheder. Der bør være krav om udførelse af HPFI-relæ, hvor dette ikke forefindes ved salg af lejligheder.

Der kan blive behov for opgradering af strømmen, hvis mange beboere får installeret induktionsplader, el-ovne, mikroovne m.m. Normalt vil 100A for hver opgang være passende.

Komfurer anbefales undersøgt for forbrug af 220 / 380 V, da der pr. erfaring er en del fejlforsynede komfurer.

Løbende vedligehold:

Reparation / udskiftning af elinstallationer skal udføres af en autoriseret el-installatør.

Løbende

Udskiftning af defekte lyskilder

Hvert 2. år

Der udføres løbende gennemgang af el-installatør i fællesarealer for kontrol af defekte installationer og belysningsarmaturer m.v.

17 ØVRIGE ARBEJDER

Formanden oplyser, at der er udfordringer med afvandingen af dækkene ved hjørneterrasserne mod gaden. Det anbefales, at der udføres en ny løsning med belægning med polyurethan og nyt afløb fra gulv. Evt. kan en løsning, som den der er udført på naboejendommen, udføres, hvor vandet ledes direkte ud over kanten og ned i en tagrende – denne løsning er dog ikke medtaget i budgettet.

Hvis ikke det allerede er udført, så anbefales det, at alle ejendommens indføringer indtegnes med, hvor de er og hvordan der slukkes for gas, vand og strøm. Det vil være en fordel ift. fremtidige arbejder eller ved akutte skader på ejendommen. Afspærringsventiler indtegnes også og det sikres de motioneres hvert år.

18 FRIAREALER & TERRÆN**Beskrivelse:**

Der er ikke lavet en decideret gennemgang af gården eller terræn omkring ejendommen.

Gården er med flisebelægning, træer, skure, græsplæner, legeområder mv. Gården anvendes til leg, cykelparkering, ophold på borde og bænke mv.

Der er flisebelægning ind mod ejendommen.

Tilstand:

Gården er i fin stand og fremstår velholdt.

Levetid:

Belægninger og bevoksningen har en lang levetid på op til 50 år med løbende vedligehold.

Akutte arbejder:

Intet at bemærke.

Ikke akutte arbejder:

Der skal sikres tæt overgang ind mod facaden. Fliser er en åben flade, så der vil komme vand ned og ind mod facaden, hvis ikke der er udført et tæt underlag.

Løbende vedligeholdelse:

Hvert år Overflader besigtiges hvert år for revner og huller. Ind mod ejendommen skal tæthed sikres, så der ikke kan sive fugt ned langs fundamenter.

19 ENERGITILTAG OG STORMFLOD

Der er ikke i denne rapport medtaget initiativer til beskrivelse af arbejder der kan sikre ejendommen mod store regnskyl. Dette kræver en mere dybdeborende undersøgelse af kloak, terræn og kælder.

Der er kun delvist taget højde for energiltag i denne rapport. Såfremt der ønskes en dybdegående gennemgang, anbefales dette udført af en energikonsulent.

20 MILJØFORHOLD

Beskrivelse:

Overflader er ikke undersøgt for indhold af miljøskadelige stoffer.

Der har gennem tiden været anvendt uhensigtsmæssige og sundhedsskadelige stoffer i forskellige byggematerialer.

I mange år blev der blandet tungmetaller som bly, zink og kviksølv i malinger, som derfor sidder i overfladerne, hvor denne maling har været anvendt. Malingslagene sidder som regel bag nye lag maling på vægge, lofter og i træværk.

I elastiske fugemasser som blandt andet blev benyttet til fuge omkring vinduer og døre blandede man PCB og Klorede Paraffiner i som blødgøringsmiddel op til 1977, hvor det blev totalt forbudt.

I eternitplader, klæbematerialer samt isoleringsmateriale ved tekniske installationer blandede man asbestfibre i for at forstærke disse materialers egenskaber og holdbarhed samt brandmodstand.

Sundhedsrisiko:

Ved de fleste af disse ovenstående miljøskadelige stoffer er der også menneskelige sundhedsrisici forbundet med kontakt.

Det er dog forskelligt hvor stor risikoen er, og hvad konsekvenserne ved kontakt er. Som regel er kravene til beskyttelsesmidler ved arbejdet med materialerne væsentligt større for håndværkere da de arbejder med det til hverdag.

Der er som udgangspunkt 3 forskellige måder den menneskelige organisme kommer i kontakt med de miljøskadelige stoffer på:

1. Luftbårne partikler der optages respiratorisk (vejrtrækning)
2. Indtag ved mad og drikke
3. Overførsel gennem huden

Risiko ved de ovenstående miljøskadelige stoffer er:

- Tungmetaller bundet i maling – er kun farlig ved arbejdet ved slibning af overfladerne med hurtigtgående mekanisk slibeværktøj hvor støv bliver frigivet til luften
- PCB bundet i fuger – PCB frigives til luften over tid, og vil sætte sig i alle omkringliggende materialer via luften. PCB er farligt da det indåndes i via luften. PCB er kræftfremkaldende (selvom dette ikke er påvist endnu) og kan medføre fertilitetsproblemer for både han- og hunkøn.
- ASBEST fibre bundet i plader og isolering – Hvis der går hul på isolering med asbest, eller hvis plader knækker, frigives asbestfibre til luften. Asbestfibre er direkte kræftfremkaldende.

Der er myndighedspåbud om at inden byggearbejder igangsættes SKAL bygherren lade foretage en miljøundersøgelse af hele området.

Akutte arbejder:

For at afdække de reelle konkrete miljøskadelige stoffer i overflader i bygningen skal der udføres en decideret miljøundersøgelse af et certificeret firma så som Dansk Miljøanalyse før eventuelle byggearbejder påbegyndes. Udføres dette ikke og arbejder igangsættes kan arbejdstilsynet give en bøde på op til kr. 25.000, - til foreningen.

21 ØKONOMI

Vedlagt på selvstændigt ark.

Priser er erfaringspriser fra andre lignende udførte byggesager. Der er oplyst priser på de enkelte arbejder opdelt i samme hovedpunkter som i dette bilag. De enkelte poster er igen opdelt i anbefalet udførelsesår, hvor arbejder i kolonne 2022 må benævnes, som akutte og bør prioriteres udført meget hurtigt.

De øvrige kolonner er vores bedste vurdering af, hvornår arbejderne bør udføres. Der kan ske ændringer, så arbejder kan udskydes nogle år, mens der også kan ske forværringer, så arbejder skal fremrykkes. Dette må foreningen være OBS på.

Det kan også betale sig i flere tilfælde at slå arbejder sammen i større entrepriser, så der opnås en storentreprisefordel. Derfor er flere af emnerne placeret i samme år i budgettet. Dette kan endvidere planlægges i tættere samarbejde med rådgiver.

I budgettet under punktet økonomi er der afsat penge til byggeplads og stillads. Når der skal udføres arbejder på ejendommen i et større omfang, så vil der typisk være behov for en byggeplads også. Her vil der blive opstillet mandskabsvogne til de udførende samt containere til materialer og materiel. Endvidere vil der på byggepladsen være arbejdsplads til de udførende.

Når der skal udføres større arbejder på facader, vinduer, altaner eller taget vil det typisk kræve, at der opsættes stillads på ejendommen. Mindre arbejder kan typisk udføres fra lift. Det er ofte en stor udgift at få opstillet et stillads og derfor vil det være en fordel rent økonomisk at få udført så mange arbejder som muligt på ejendommen, mens stilladset er opstillet.

22 FOTOBILAG

Se næste side.





















