



BANG & BEENFELDT A/S
Rådgivende ingeniører

Sag: 21003
31.05.2021

Tilstandsrapport

for ejendommen

Sorrentovej 11, 13-22 / København

Florensvvej 1-16 / København

Backersvej 49, 51 / København

(Garage matrikel nummer 3942)



**Udført for
Våren**

Ejendomsoplysninger

Beskrivelse af ejendommen

Ejerforeningen Våren er en boligforening bestående af små 250 ejerlejligheder, som ligger mellem Backersvej og Sorrentovej med Florensvej gående op gennem vores område. Florensvej er lukket ud mod Backersvej. Lejligheder har adresser på Florensvej og Sorrentovej – og to enkelte numre på Backersvej – nr. 49, som hører til i bygningen med Florensvej 14-16 og nr. 51, som hører til i bygningen med Florensvej 13-15.

Sorrentovej 11-15 & 17-19 samt garager har matrikelnummer 3942, resten har matrikel nummer 3903 Sundbyøster, København.

Fra BBR

Ejendommen er opført i:	1940
Antal lejligheder med køkken:	227
Antal opgange:	28

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	11431	m2
Samlet bygningsareal:	3983	m2
Kælderareal:	3804	m2
Tagetage:	0	m2

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	10958	m2
Samlet erhvervsareal:	500	m2
Antal etager u. kld. og tagetage	3	

Hovedkonklusion

Foreningens ejendomme er opført i gedigne byggematerialer, og den vil bestå i mange år med rettidig vedligeholdelse og forbedringer.

Den generelle vurdering af ejendommen er, at den er i middel stand, men foreningen skal påregne væsentlige udgifter til vedligeholdelse inden for de næste 0-5 år.

Ejendommen bærer præg af, at flere vedligeholdelsesopgaver er blevet udskudt eller partielt udført.

Det kan med fordel undersøges, om Københavns Kommune vil give byfornyelsesstøtte til flere af disse arbejder eller der på andre måder kan søges om tilskud til gennemførelse af projekterne.

Det anbefales at iværksætte de beskrevne opgaver, både for renovering og vedligeholdelse, inden svigt i bygningsdele får bekostelige konsekvenser, og skader udvikler sig.

Bang & Beenfeldt kan med vores kendskab til jeres ejendom være med til at assistere i den forbindelse.

Det anbefales at følgende opgaver igangsættes omgående for at forhindre skadesudvikling:

1. Udskiftning af vinduer og altandøre
2. Udskiftning/renovering af facadedøre

I den efterfølgende årrække som vedligeholdelsesplanen dækker over, vil det være afgørende at følgende opgaver igangsættes:

1. Renovering af tagpap
2. Rens af afløbsrør
3. Rens af ventilationskanaler

Bygningsdele

01. TAG

Konklusion

Vurdering

Taget er generelt i middel stand og opgaverne i forbindelse med taget er beskrevet nærmere herunder.

På tagkonstruktionen ses der flere steder tegn på begyndende sprækkedannelse i tagpappen og manglende inddækninger.

For at opretholde et tag i god og forsvarlig stand, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningens tag er udført som en saddeltags-konstruktion med lille hældning.

Tagbelægningen er tagpap udført med undertag.

Tagetagen er uudnyttet.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

1. Alder på nuværende tagpap er ikke kendt
2. Der er igangværende projekt med renovering/udskiftning af tagrender og nedløb

Typiske skader (Medtages hvis relevant)

Utætte samlinger ved inddækninger og gennembrydninger fra ventilation, udluftninger, mv. giver utætheder, hvor regnvand kan løbe ind i tagkonstruktionen, hvorved der kan ske nedbrydning.

Tagbelægninger og zink bliver slidt og tyndere med tiden, hvorved der nemmere kan komme hul.

Det skal bemærkes, at tagpap og undertag over tid vil blive nedbrudt af solens Uv-stråling.

Over tid nedbrydes puds, fuger og mørtel af vejret.

Derfor bør bygningsejeren løbende sørge for at taget i sin helhed besigtiges årligt, så tilstanden altid er opdateret. Svært tilgængelige tage kan eventuelt besigtiges ved hjælp af en drone.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
01.1	Alm. løbende vedligehold af tagpap	35.000,00,-	Hvert år
01.2	Droneinspektion af tagbelægning	3.000,00,-	Hvert år
01.3	Renovering af tagpap	5.975.000,00,-	2022
01.4	Udskiftning af loftslem (partiel)	45.000,00,-	2021
01.5	Renovering af kupler	312.000,00,-	2022
01.6	Tagarbejde, nye fuger og taghætter	100.000,00,-	2021

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Loftsrum Lofttrum, fast undertag og godt isoleret med en jævn ikke sammentrampet isolering	2021-02-18	
Loftsrum Loftsvindue giver lys i tagrum	2021-02-18	
Loftsrum Loftslem, isoleringen er faldet af / mangler. Vi anbefaler udskiftning og erstatning inklusiv fast monteret stige	2021-02-18	
Tag Foto af bygning 1 - udsnit. Tagpap, ukendt dato, begyndende krakelering i overfladen	2021-02-18	
Tag Foto af bygning 2 - udsnit. Tagpap, ukendt dato, begyndende krakelering i overfladen	2021-02-18	

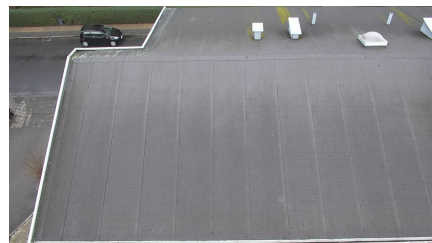
Tag 2021-02-18

Foto af bygning 3 - udsnit. Tagpap, ukendt dato, begyndende krakelering i overfladen



Tag 2021-02-18

Foto af bygning 4 - udsnit. Tagpap, ukendt dato, begyndende krakelering i overfladen



Tag 2021-02-18

Foto af bygning 5 - udsnit. Tagpap, ukendt dato, begyndende krakelering i overfladen



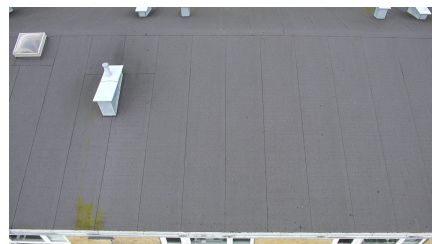
Tag 2021-02-18

Foto af bygning 6 - udsnit. Tagpap, ukendt dato, begyndende krakelering i overfladen



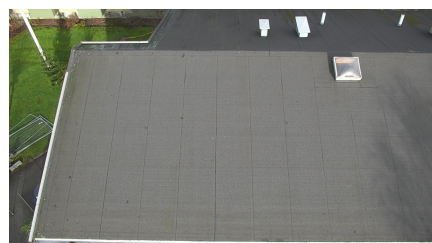
Tag 2021-02-18

Foto af bygning 10 - udsnit. Tagpap, ukendt dato, begyndende krakelering i overfladen



Tag 2021-02-18

Foto af bygning 11 - udsnit. Tagpap, ukendt dato, begyndende krakelering i overfladen. Dele af inddækningen mangler



02. KÆLDER / FUNDERING

Konklusion

Vurdering

Kælderen og kældertrapper er generelt i middel stand og opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Kælderen vurderes at være lettere opfugtet mod terræn og i fordybet del ved varmecentral. Luften og træskillevæggene

vurderes ikke at have et forhøjet fugt niveau.

Bygningens fundamenter vurderes at være stabile.

For at opretholde en kælder i god stand, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningens kælder er udført som en støbt konstruktion med fuldmurede vægge.

Kældergulvet mod jord er støbt i beton.

Kælderen er udnyttet til opbevaring, cykelparkering og varmecentral.

Udførelsestidspunktet for kælderen er vurderet til at være originalt og løbende vedligeholdt.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

1. Enkelte bygninger i foreningen har fået etableret omfangsdræn. Foreningen vurderer ikke, at det har haft den ønskede effekt
2. I 2010 blev der registreret problemer med vand i kælderen. Dette er udbedret
3. Der er ingen kendte problemer i kælderen

Typiske skader

Typiske skader sker ved ændring af jordbundsforhold, som resulterer i sætningsskader eller ændring af grundvandsniveau, som kan betyde vandtryk på kældergulv.

Ændring i f.eks. skillerumsvægge til andet materiale kan have stor betydning for fugtforhold.

Ved ændring af skillerum skal foreningen være opmærksom på ventilationen.

Derfor bør bygningsejeren løbende sørge for, at kælderen i sin helhed besigtiges årligt, så tilstanden altid er opdateret.

Det kan også anbefales, at der løbende foretages fugtmålinger, såfremt kælderen har et forhøjet fugtniveau.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
02.1	Alm. løbende vedligehold i kældere	55.000,00,-	Hvert år
02.2	Pudsrenovering i kældere (parti)	100.000,00,-	Hvert år
02.3	Isolering af kældere	800.000,00,-	2022

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Kælder Kældergulvet i varmecentralen ligger lavere end den resterende kælder. Kældervæggen omkring varmecentralen har afskalninger, som antageligvis er grundet opstigende fugt.	2021-02-16	
Kælder Kælderen benyttes til opbevaring bag træskillevæge og -døre. Kælderen vurderes relativ tør og med ok ventilation.	2021-02-16	
Kælder I kælderen er der betondæk.	2021-02-16	
Kælder Der er cykelopbevaring i kælderen. Kældervæggene mod terræn viser tegn på høj fugtpåvirkning. Antageligt er det overfladevand udefra.	2021-02-16	

03. FACADER / SOKKEL / ALTANER

Konklusion

Vurdering

Facader, sokkel og altaner er generelt i pæn stand og opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Facaderne vurderes at være tørre.

Ved besigtigelsen blev der ikke registreret nedbrudte mursten eller løse fuger.

Bygningens sokkel vurderes at være intakt.

Bygningens altaner vurderes at være i god stand.

For at opretholde en facade i god stand og med god personsikkerhed for både beboere og personer, som opholder sig ved facaderne, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningens facader er opført som blank mur mod gaden og gård.

Facaden er desuden forsynet med eternitsålbænke.

Sokkel er pudset.

Altaner er udført som i aluminium med fiberbeton bund og jernramme.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

1. Der er i 2019 udført et større renoveringsprojekt med udskiftning af fuger.

Typiske skader

Typiske skader på facader er oftest revnedannelser (sætningsskader) i murværk eller afskallinger af teglsten.

Revnedannelser kan antyde, at bygningen sætter sig, og ved større revner eller flere i samme område, bør det undersøges nærmere. Et stort omfang af revner kan også gøre en grundig renovering nødvendig, for at hindre skadesudvikling.

En anden type skade er frostsprængninger, som opstår ved, at der kommer vand ind i facaden, typisk ved revnedannelser eller ved defekte fuger. Disse frostskeer kan forårsage store skader.

Bygningsejeren bør løbende sørge for, at facaden besigtiges i sin helhed årligt, så tilstanden altid er opdateret. Dette kan delvist lade sig gøre fra terræn, men ved større skadesomfang kan det anbefales at benytte en drone, som giver et bedre overblik over tilstanden af facaderne.

Ældre altaner kan have kritiske skjulte skader, og derfor anbefales det, at professionelle besigtiger altanerne løbende, og vurdere om destruktive undersøgelser af de bærende konstruktioner er nødvendige.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
03.1	Alm. løbende vedligehold af facade	55.000,00,-	Hvert år

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Sokkel Sokkel pudset op i grå - god stand.	2021-02-16	
Facade Facade detalje. Gule teglsten - god stand. Grå mørtel - god stand.	2021-02-16	
Facade Eksempel - ejendommens facade.	2021-02-16	
Facade Eksempel - ejendommens facade.	2021-02-16	
Facade Eksempel - ejendommens facade.	2021-02-16	

Altan 2021-02-16
Overside af altan. Dæk af fiberbeton.
Profilplade inddækning.



Altan 2021-02-16
Underside af altan. Synlig
stålforstærkning, ingen tegn på
skader.



04. VINDUER

Konklusion

Vurdering

Vinduerne er generelt i slidt stand, og opgaverne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder. Vinduerne har flere steder afskallende maling, nedbrudt træværk samt løse glaslister.

Vinduernes sålbænke er beskrevet under facaderne.

Energiteknisk kan vinduerne forbedres ved at udskifte vinduerne til nye 3-lags lavenergi vinduer.

For at opretholde en facade med vinduer i god stand og med gode muligheder for ventilation og udluftning af bygningens rum, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningen er forsynet med vinduer på facader udført træ/træ på gade og gårdsiden.

Nogle af vinduerne har ventilationsspalter.

Der er partielt blevet udskiftet vinduer, derfor er der flere forskellige årgange af vinduespartier.

Fugningen af vinduerne er udført med mørtel.

Kældervinduerne er udført som træ/træ.

Oplysninger fra bestyrelse

Oplysninger modtaget:

1. Bang og Beenfeldt er blevet hyret til at lave gennemgangs- og vurderingsprojekt for udskiftning af vinduer i ejendommen

Typiske skader

Typiske skader på vinduer kan være, at rammer ikke kan åbne pga. overmalede tætningslister, rammer er blevet skæve ved åbning med magt, vinduer er utætte grundet slitage med træk i boligen til følge. En forkert udført maling kan medvirke til nedbrydning af vinduets rammer og karme.

Udvendige fuger skal være intakte for at forhindre, at vand kan komme ind i konstruktionen. Hårde fuger kan medføre fugtskader i vinduerne og murværket.

Anden typisk skade er hængsler og vendebeslag, som hænger og medfører, at vinduet ikke kan lukke optimalt.

Tætningslister bliver ofte hårde og mister deres effekt. Lukkemekanismer skal indstilles, således at vinduet lukker tæt. Bygningsejeren bør løbende kontrollere standen af vinduerne, i særdeleshed såfremt bygningen er forsynet med nyere vinduer, hvor garantien kan være afhængig af, om hvorvidt vinduerne er løbende serviceret, smurt og justeret.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
04.1	Alm. løbende vedligehold af vinduer	220.000,00,-	Hvert år
04.2	Alm. løbende vedligehold af vinduer	77.000,00,-	Hvert år
04.3	Udskiftning af vinduer til nye lavenergivinduer	9.500.000,00,-	2022
04.4	Miljøundersøgelse	56.000,00,-	2021

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Vindue Eksempel på 2-fags vindue, begge oplukkelige	2021-02-16	
Vindue Eksempel på vindue monteret i facaden med mørtel og skiffer sålbænk	2021-02-16	
Vindue Eksempel på vindue i nyere stand og en tætningsliste i god stand	2021-02-16	
Vindue Kældervindue. Det vurderes, at vinduerne i kælderen generelt står åbne, da planterne er vokset ind gennem det åbne vindue	2021-02-16	
Vindue Vinduesparti i træ med altandør og et oplukkeligt parti	2021-02-16	

Vindue
2- og 3-fags vindue mod Backersvej

2021-02-16



Vindue
3-fags trævindue med
ventilationsventil. Alle fag kan åbnes.
Dette vindue er fra 2005

2021-02-16



05. UDVENDIGE DØRE

Konklusion

Vurdering

Bygningens hoveddøre til opgange er generelt i slidt stand. Bygningens kælderdøre er i slidt/kritisk stand. Bygningens altandøre er generelt i middel/slidt stand og opgaverne for alle dørtyperne i forbindelse med bygningsdelene er beskrevet nærmere herunder.

Hoved- og altandørene har flere steder afskallende maling.

Energiteknisk kan de udvendige døre forbedres ved at udskifte dørpartierne nye lavenergipartier.

For at opretholde en bygning i god stand og med god adgangskontrol, er det vigtigt at renoveringer gennemføres rettidigt samt den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningen er forsynet med hoveddøre til opgangene på facader udført af træ/træ.

Kældertrappedøre er placeret udvendig ved bygningernes gavl og udført af træ/træ.

Hoveddørene er udført med dørpumper.

Generelt er adgangen til bygningen styret via nøgler. Dørtelefon er placeret mod gaden og forsynet med audio signal.

Indvendige døre er beskrevet som kompletterende bygningsdele i forbindelse med kælderen og trapper.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

1. Bang og Beenfeldt er blevet bedt om at fremlægge en renovering / udskiftnings projekt på alle yderdøre

Typiske skader

Den typiske skade på døre, er manglende malerbehandling, vedligeholdelse og slitage. Dette betyder, at vand kan trænge ind i dørene, hvorved nedbrydning kan begynde.

Udvendige fuger skal være intakte for at forhindre, at vand kan komme ind i konstruktionen.

Anden typisk skade er hængsler, som hænger og gør, at døren ikke kan lukke optimalt.

Tætningslister bliver ofte hårde og mister deres effekt. Dørpumper skal indstilles, således at døre lukker tæt.

Låsesystemer skal løbende serviceres.

Bygningsejeren bør løbende kontrollere standen af dørene, i særdeleshed hvis bygningen er forsynet med nyere

Side 18 af 59

elementer, hvor garantien kan være afhængig af, om hvorvidt vinduerne er løbende serviceret, smurt og justeret. Ligeledes er det vigtigt at sikre, at der kun er adgang til bygningen af de personer, som har et retmæssigt ærinde.



Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
05.1	Alm. løbende vedligehold af hoveddøre	66.000,00,-	Hvert år
05.2	Alm. løbende vedligehold af hoveddøre	22.000,00,-	Hvert år
05.3	Renovering af facadedøre	500.000,00,-	2021

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Hoveddør Generelt eksempel på hoveddør. Døren trænger generelt til renovering eller udskiftning.	2021-02-16	
Hoveddør Generelt eksempel på hoveddør. Døren trænger generelt til renovering eller udskiftning.	2021-02-16	
Kælderdør Døre til kælder er partielt udskiftet. Flere af dørene har afskallet maling og trænger til renovering eller udskiftning.	2021-02-16	
Facadedør Enkelte steder i ejendommen er der specielle vindues-/dørpartier.	2021-02-16	
Samtaleanlæg Ved hoveddørene er der opsat audio samtaleanlæg.	2021-02-16	

06. TRAPPER

Konklusion

Vurdering

Bygningens hovedtrapper er generelt i pænstand. Dørene ind til lejlighederne er i pænstand. Indgangsreposerne i stueetagen er generelt i pænstand og skiller sig ud ved at være belagt med klinker. For at opretholde en bygning i god stand og en god oplevelse når man går ind i opgangene, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

Bygningens hovedtrappe er udført i træ med trin af træ, belægning på trappen er linoleum. Lejlighedsdørene til boligerne fra hovedtrapper er af ukendt dato og udført som trædøre.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende konstateret/observeret/oplysninger modtaget:

1. Ingen kendte problemer eller klager over trappernes tilstand

Typiske skader

Typiske skader på trapper er dårlig stand af linoleum eller lakering, så vand kan trænge ned til konstruktionen under og derved forårsage nedbrydning. Nedslidt belægning på trin kan ligeledes være til fare for sikkerheden for personer, som benytter trapperne.

Anden typisk skade er manglende ventilation af trapperummet. Dette vil på sigt skabe mulighed for skimmelvækst. Bygningsejeren bør løbende sikre, at opgangene og elevatorer vedligeholdes. Det er ikke alene af kosmetisk karakter, men det kan være svært at gå på slidte trapper for ældre eller gangbesværede beboere. Driftsstop af akut karakter på elevatorer kan være omkostningstunge og ubelejlige.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
06.1	Alm. løbende vedligehold af trappeopgange	33.000,00,-	Hvert år

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Trappeopgang Eksempel på trappe, linoleums belagt, i god stand	2021-02-17	
Trappeopgang Væggenes overflader i trappeopgangene fremstår i god stand	2021-02-17	
Trappeopgang Eksempel på repos med adgang til 3 lejligheder	2021-02-17	
Trappeopgang Håndlisten udført i træ. Tydelige tegn på slid. Der blev ikke registeret skader, som udgøre en sikkerheds risiko	2021-02-17	

09. WC/BAD

Konklusion

Vurdering

Ved besigtigelsen er der besigtiget 3 af bygningens wc/badeværelser. Generelt er disse i middel stand. Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang.

For at opretholde en bygning i god stand og i særdeleshed sikre, at der ikke opstår fugt- og rådeskader, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Bad er generelt udført som væghængt bruser afskærmet med forhæng. Vandet løber frit på gulvet mod afløb.

Ved sådan en installation forventes der høj vandpåvirkning af store dele af gulvet. Det er derfor vigtigt ofte at gennemgå hele gulve for eventuelle utætheder eller revner.

Generel beskrivelse

De besigtigede badeværelser er udført som traditionelle tunge badeværelser med fliser og klinker.

Ventilation fra badeværelserne er naturlig.

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

1. Ingen kendte problemer
2. Beboerne står selv for vedligehold at deres eget wc/badeværelse

Typiske skader

Dårlig udført smøremembran i vådzone kan medføre fugtophobning i de omkringliggende bygningsdele.

Med fordel kan nedslidte badeværelser skiftes i et solidarisk projekt, da dette giver mulighed for stordriftsfordele og dermed en besparelse pr. badeværelse.

Generelt skal bygningsejeren være meget opmærksom på at badeværelserne i de forskellige boliger løbende vedligeholdes, og i særdeleshed at fugerne og fliser i vådzone er intakte.

Bygningsejeren bør løbende sikre, at beboerne får sikret, at badeværelserne er sikret korrekt mod fugtskader, herunder skiftet nedslidte fuger. Siveskader grundet manglende tæthed kan være yderst omkostningstunge, og manglende vedligeholdelse er ofte årsag til væsentlig fordyrelse. Ydermere dækker mange forsikringer ikke siveskader, men alene akutte vandskader.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
-----	---------	----------------	---------

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
wc/baderum Oversigtsbillede. Fritstående toilet med vandsparefunktion. Bruser i hjørnet skærmet med forhæng	2021-02-17	
wc/baderum Oversigtsbillede. Eksempel på loft og synlige afløbsrør fra overliggende lejlighed	2021-02-17	
wc/baderum Fritstående toilet med vandsparefunktion	2021-02-17	
wc/baderum Oversigts billede. Fritstående toilet med vandsparefunktion. Bruser i hjørnet skærmet med forhæng	2021-02-17	
wc/baderum Oversigts billede. Fritstående toilet med vandsparefunktion. Bruser i hjørnet skærmet med forhæng	2021-02-17	

wc/baderum

2021-02-17

Oversigts billede. Fritstående toilet med vandsparefunktion. Bruser i hjørnet skærmet med forhæng



10. KØKKENER

Konklusion

Vurdering

Ved besigtigelsen er der gennemgået 3 af bygningens køkkener. Generelt er disse i middel stand. Hvorvidt disse er endeligt repræsentative for ejendommen, vides ikke ud fra gennemgangens begrænsede omfang.

For at opretholde en bygning i god stand og i særdeleshed sikre, at der ikke opstår fugt- og rådeskader, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Generel beskrivelse

De besigtigede køkkener er udført i henhold til den enkelte beboeres ønsker, og der er ikke en ensartet politik for udformningen af køkkener i ejendommen.

Ventilation fra køkkenerne er naturlig gennem rist i loftet.

I køkkenerne er der flere steder opsat emhætte som renser luften gennem kuldfilter

Oplysninger fra bestyrelse

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende oplysninger modtaget:

1. Ingen kendte problemer

Typiske skader

Dårlige installationer kan medføre fugtskader i de omkringliggende bygningsdele. Eksempelvis i forbindelse med opvaskemaskiner. Mangelfulde ventilationsforhold kan også medføre gener for de omkringliggende lejligheder. Bygningsejeren bør løbende sikre, at beboerne får sikret, at køkkenerne er sikret korrekt mod fugtskader. Siveskader kan være yderst omkostningstunge og manglende vedligeholdelse er ofte årsag til væsentlig fordyrelse. Ydermere dækker mange forsikringer ikke siveskader, men alene akutte vandskader.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
-----	---------	----------------	---------

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Køkken Eksempel køkken med elovn og kogeplade. Mekanisk emhætte	2021-02-17	
Køkken Udsnit af køkken med elovn og kogeplade. Mekanisk emhætte	2021-02-17	
Køkken Udsnit af køkken. Et underskab er fjernet og erstattet af vaskemaskine. Det anbefales, at der ved sådanne installationer monteres automatisk vandstop på vandtilførslen og en spilbakke, der leder eventuel spildevand ud synligt på gulvet.	2021-02-17	
Køkken Udsnit af køkken med elovn og kogeplade	2021-02-17	
Køkken Udsnit af køkken med elovn og kogeplade	2021-02-17	

11. VARMEANLÆG

Konklusion

Vurdering

Energimærke:

Der er udarbejdet et energimærke for ejendommen d. 25. okt. 2015, som er gyldigt frem til 2025. På trods af at energimærket er gyldigt nogle år endnu, er det altid en god idé at optimere sit energimærke løbende, især i de tilfælde, hvor større energiforbedringer foretages på ejendommen. Energimærket bør nemlig altid afspejle her-og-nu-forholdene i ejendommen.

Varmecentralen:

Varmecentralen fremstår pæn og ryddet. Centralen bør ikke bruges som lager og værksted, da slag, stød og støv kan skade de elektroniske komponenter. Desuden hindrer opmagasinerede ting, at man i akutte situationer hurtigt kan komme til ventiler, termometre ol. Også almindelig service besværliggøres.

Det er altid en god idé at føre driftsjournal med månedlige aflæsninger af forbrugsmålere (fjernvarme/naturgas, vand, varmt vand og fælles-el) samt termometre og manometre. Aflæsningerne bør enten månedlig eller som minimum årligt analyseres, så man kan tilrette energiledelsen.

Der er en aftale med et vvs-firma om årlig service af centralens komponenter, hvilket er særdeles fornuftigt, hvor komponenter motioneres, tjekkes og renses, og hvor alle termometre kalibreres. Aftalen bør også omfatte motionering af tilgængelige ventiler rundt i fællesområder.

Der er derudover aftale med et specialfirma om rens af varmtvandsbeholderen og centralvarmeveksleren.

Varmecentralen forsynes med fjernvarme. Her-og-nu-fjernvarmeafkølingen er flot, og det er vanskeligt at komme med forbedringsforslag. Forsyningsselskabet står for udskiftning af måleren.

Centralvarmeveksleren bør renses ca. hvert 5. år. Næste rens bør gennemføres iht. drifts planen med servicefirmaet.

Varmtvandsbeholderen bør renses eller udsyres årligt. Næste rens/udsyring bør gennemføres i år. Beholderens mandedæksel er forsynes med en isoleringskappe.

Klimastaten inkl. motorventiler og følere bør serviceres hvert 5. år. Næste service bør gennemføres iht. driftsplan.

Trykexpansionsbeholderen bør årligt tjekkes for korrekt fortryk og intakt membran.

Centralvarmepumperne og brugsvandspumperne er en lavenergipumpe, som lader til at fungere fint

Centralvarmeanlægget:

Afkølingen over det 1 strengede radiatoranlæg er acceptabel.

Beboerne bør mindst en gang om året motionere termostatventilerne, så de ikke sætter sig fast. Løbende udskiftning af termostattølerhoveder og i sjældne tilfælde også selve termostatventiler må forventes.

Nøgne rørstykker og ødelagt isolering omkring varmerør i kælderen bør udbedres, og der bør afsluttes med plastfolie (Isogenopak).

En opfølgende rørmærkning af alle varmerør i kælderen anbefales at blive sat i værk.

Generel beskrivelse og observationer

Varmecentralen:

Varmecentralen er placeret i kælderen under Sorrentovej 15, Sorrentove 22, Florensvej 2, Florensvej 9 og Florensvej 14,

Efter aftale ved besigtigelse er fokuset lagt på en varmecentral og besøgt to gange, da de alle er i samme stand og vedligeholdes ens.

Fjernvarmen kommer fra HOFOR og bruges til rumopvarmning via veksler og brugsvandsopvarmning via varmtvandsbeholder.

Den nuværende fjernvarmemåler nr. 530916094. Her-og-nu-afkølingen ved besøget var på 35 grader (83 grader frem / 48 grader retur).

Centralvarmeveksleren er en pladeveksler fabr. Reci type SL140TL - 1/60 -EE på 129kW fra 2020. Veksleren er forsynet med isoleringskappe. Rens af veksleren fremgår ikke, men der er fast serviceaftale med rens inkluderet. Centralvarmepumpen er fabr. Grundfos type MAGNA3 50-60.

Klimastaten til styring af fremløbstemperaturen til radiatorerne og af brugsvandstemperaturen er fabr. Danfoss type ECL Comfort 310. Seneste service fremgår ikke.

Trykexpansionsbeholderen til varmeanlægget er fabr. Altech type 200 med et fortryk på 1,5 bar. Seneste servicedato fremgår ikke.

Varmtvandsbeholderen er fabr. Recci type VT90-111 på 1000 liter fra 1990. Beholderen er isoleret. Sidste rens fremgår ikke.

Brugsvandspumpen (til konstant cirkulation af det varme brugsvand) er fabr. Grundfos type ALPHA2 25-60.

Temperaturen på det cirkulerende varme vand var 46 grader.

Isoleringen omkring rørene i centralen er acceptabel.

Rørmærkningen på isoleringen i centralen er mangelfuld.

Varmeanlægget:

Ejendommen opvarmes af et 1-radiatoranlæg. Radiatorerne er en blanding af gl. søjleradiatorer og nyere panelradiatorer, og alle er forsynet med termostatventiler fabr. Danfoss og varmemålere.

Hovedforsyningsledninger i kælderen og stigstrengene er udført i sorte rør, mens vandrette koblingsledninger ud til radiatorerne er en blanding af kobberør og sorte rør.

Påfyldningsslangen mellem brugsvandsanlæg og centralvarmeanlæg er fast monteret.

Centralvarmerørene rundt i kælderen er fint isolerede, men rørmærkningen er mangelfuld.

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der er ingen problemer med varmen.

Der er serviceaftaler med vvs-eller specialfirmaer vedr. varmecentralen.

Der er igangværende udskiftningsprojekt, hvor alle varmtvandsbeholderene udskiftes.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Ventiler kan sætte sig fast eller blive utætte.

Styringer kan blive upræcise, hvilket kan føre til merforbrug, dårlig afkøling eller nedsat komfort.

Rør og radiatorer kan blive utætte.

Varmecentralen bør overordnet efterses en gang om ugen med aflæsninger en gang om måneden.

Varmeanlægget bør efterses en gang om året, også i lejlighederne.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
11.1	Alm. løbende vedligehold af varmecentral	20.000,00,-	Hvert år
11.2	Rørmærkning	10.000,00,-	2021
11.3	Ny Varmeveksler	240.000,00,-	2021
11.4	Udskiftning af strengreguleringsventiler 2 blokke	200.000,00,-	2021

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Radiator Eksempel på nyere panelradiatorer	2021-02-18	
Radiator Eksempel på ældre søjleradiatorer	2021-02-18	
Varmecentral Klimastaten til styring af fremløbstemperaturen til radiatorerne og af brugsvandstemperaturen	2021-02-18	
Varmecentral Centralvarmepumpen er fabr. Grundfos type MAGNA3 50-60.	2021-02-18	
Varmecentral Fjernvarmemåler	2021-02-18	

Varmecentral
Brugsvandspumpen

2021-02-18



Varmecentral
Motorventil

2021-02-18



Varmecentral
Udsnit fra varmecentral med en ny
varmtvandsbeholder

2021-02-18



12. AFLØB

Konklusion

Vurdering

Rustangreb på støbejernsrør ses i mange ejendomme. Partiel udskiftning ifm. korrosion og rørbrud på synlige rør er til at begynder med naturligvis en løsning, men når der efterhånden kommer så mange utætheder og måske vandskader, så en totaludskiftning synes som eneste løsning, bør man i stedet overveje en renovering af stammer og sidegrene - enten som en strømpeforing eller en coatning. En udskiftning er som regel meget omfattende, langvarig og generende, hvorimod en renovering er hurtigere og billigere. Først renses stammer og sidegrene og dernæst renoveres med en strømpe eller en spraycoatning, som binder fast på indersiden af rørene. Processen tager kun tre til fire dage, og man slipper for alle følgearbejderne (flise-, tømrer- og malerarbejder) - både hvad angår pris og gener. Mindre huller i de eksisterende stammer kan lukkes midlertidigt inden renoveringen og plejer ikke at udgøre noget problem. Man bør under alle omstændigheder få spulet faldstammerne hvert 5.-10. år eller efter behov (især køkkenstammer, som godt kan lukke til pga. olie, fedt ol.).

Generel beskrivelse og observationer

Afløbssystemet leder spildevand fra vaske, wc'er, vaske- og opvaskemaskiner og evt. badekar til kloaksystemet.

Afløbssystemet, herunder faldstammer, er udført i støbejernsrør.

Mange steder står faldstammerne skjult i rørkasser, og er derfor vanskelige at vurdere tilstanden af.

Oplysninger fra bestyrelsen

Der er ingen problemer med afløbssystemet.

Faldstammerne bliver ikke rensset jævnligt.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Afløbsrør og faldstammer kan korrodere, og spildevand kan i værste fald løbe ud i væg- og gulvkonstruktioner.

Synlige afløbsrør og faldstammer bør efterses en gang om året.

Det bør indskærpes over for beboere, at de ligeledes årligt skal efterse deres vaske, vaskemaskine- og opvaskemaskineinstallationer for utætheder.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
12.1	Rens af afløbsrør	275.000,00,-	2025

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Afløb Afløb mellem lejlighederne er flere steder skjult i rørkasser	2021-02-17	
Afløb Eksempel på afløb under håndvask. Klassisk installation. Det anbefales, at beboerne løbende renser vandlåsen og holder opsyn med standen af deres rør	2021-02-17	
Afløb Synlig udsnit af afløb. Ingen tegn på gennemtæring	2021-02-17	

13. KLOAK

Konklusion

Vurdering

Gennemgang og mere detaljeret omtale af ejendommens kloakker og evt. Tv-inspektionsrapporter er ikke en del af nærværende tilstandsrapport.

Vi råder dog altid boligejere til ca. hvert 5. år at få foretaget en højtryksrensning af alle kloakker og brønde inkl. en Tv-inspektion.

Oplysninger fra bestyrelsen

Der er ingen problemer med afløbssystemet.

Faldstammerne er blevet rensset for ca. 3 år siden.

For ca. 3 år siden blev der gennemført et større kloakrenoveringsprojekt indeholdende videogennemgang af kloakken.

Der blev i den sammenhæng opsat 4 elektroniske rottefælder.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

De typiske skader er utætte rør, hvorfra spildevand kan løbe ud i jorden og underminere denne.

Kloakker bør efterses minimum hver 5. år - dette sker ved en højtryksspuling og TV-inspektion.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
13.1	Tv-inspektion af kloak	115.000,00,-	2025
13.2	Opsætning af elektronisk rottesikring	70.000,00,-	2021

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Kloak Kloakrist med gode adgangsforhold	2021-02-17	
Kloak Afløbsrist placeret i afløbsrende for at sikre bedst mulig afledning af vand	2021-02-17	
Kloak Igangværende arbejde. Partiel renovering af afløbsrør og smøre membran beskyttelse af fundamen mod vandgennemtrængning	2021-02-17	

14. VANDINSTALLATION

Konklusion

Vurdering

De nyere rustfri stålør lader til at "virke" problemfrit.

Der skal ifølge de seneste regler være vandmålere på det varme vand i alle boliger. Man bør derfor indhente tilbud på montering. Etablering af målerne kan dog undgås, hvis det enten ikke er fysisk muligt eller det ikke er rentabelt. Man kan i dag få målere med radiomoduler, så aflæsningen kan foregå fra gaden - det sparer en del gener.

Nøgne rørstykker og ødelagt isolering omkring brugsvandsrør bør udbedres, og der bør afsluttes med plastfolie (Isogenopak).

En grundig rørmærkning af alle brugsvandsrør bør sættes i værk.

Generel beskrivelse og observationer

Brugsvandsanlægget består af rør, som bringer vand fra ejendommens vandstik ud til alle tapsteder i lejlighederne. Det varme vand opvarmes i en varmtvandsbeholder i varmecentralen (se afsnit 11).

Rørsystemet er udført i rustfri stålør.

Mange vandrør er skjult i rørkasser ol., så det er vanskeligt at vurdere tilstanden.

Brugsvandsrørene rundt i kælderen er fint isolerede. Rørmærkningen er mangelfuld.

Der er ikke observeret vandmålere i lejlighederne.

Blandingsbatterier og lign. armaturer er ikke undersøgt nærmere, da det er beboernes eget ansvar at udskifte disse ved defekter mv.

Oplysninger fra bestyrelsen

Der er ingen problemer med brugsvandssystemet.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Utætheder på ventiler, rør og samlinger kan føre til alvorlige vandskader.

Tilkalkede rør medfører tryktab og nedsat cirkulation.

Der bør årligt efterses for utætheder.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
14.1	Alm. løbende vedligehold af vandinstallation	50.000,00,-	Hvert år

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Brugsvandsrør Rustfri brugsvandsrør med presfittings. Det anbefales, at rørene isoleres, hvis mulig.	2021-02-17	
Brugsvandsrør Eksempel på forgreningen af brugsvand under køkkenvask. Det anbefales, at der sektionvis monteres stophaner, så man som minimum kan lukke for vandet pr. lejlighed.	2021-02-17	
Brugsvandsrør Eksempel på føringsvej af rør i kælder, som er fint isoleret. Rørmærkningen kunne godt forbedres for at gøre installationen mere gennemskuelig.	2021-02-17	

15. GASINSTALLATIONER

Konklusion

Vurdering

Gasrørsanlægget vurderes at være i ok stand.

Gasmålerne er forsyningsselskabets ejendom, og de sørger for udskiftning af disse.

Beboerne sørger selv for udskiftning af komfurer.

Ved ønske om fjernelse af gasstigsstrenge eller dele heraf, skal man være opmærksom på, at forsyningsselskabet kan kræve, at der skal lukkes for gasforsyningen, og at hele gasinstallationen i ejendommen efterfølgende trykprøves. Dette vil erfaringsmæssigt vise en eller flere små eksisterende og ubetydelige utætheder, men herefter er det forbudt at genåbne gasforsyningen, før man har udbedret utæthederne. Dette vil formentlig indebære, at man skal foretage indgreb på skjulte gasrør med efterfølgende udbedring i en eller flere lejligheder til følge.

Generel beskrivelse og observationer

Hovedgasrør er udført i galvaniseret stål.

Der benyttes kun gas til komfurer i ejendommen. Alle komfurer skal være godkendt til den nyeste bygas (ikke undersøgt nærmere).

Oplysninger fra bestyrelsen

Der er ingen problemer med gasrør-systemet.

Typiske skader og eftersynsanvisning

Udsivende gas.

Kun ved ombygning af røranlæg, hvor tæthedsprøve kan blive forlangt af myndighederne.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
-----	---------	----------------	---------

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Gas Enkelt lejligheder benytter sig stadig af bygas i deres køkkeninstallation	2021-02-17	

16. VENTILATION

Konklusion

Vurdering

Det kan medføre store gener og i nogle tilfælde være direkte ulovligt, hvis man tilkobler emhætter- og badeværelsesventilatorer direkte på aftrækskanalerne, da der gennem sprækker, revner og andre utætheder kan spredtes os, fugt, røg og ild til andre lejligheder. Montering af ovennævnte kræver en byggetilladelse, og i den forbindelse kan kommunen stille krav om gennemførsel af en tæthedsprøve af den pågældende kanal.

Det er som udgangspunkt ikke tilladt at etablere afkast gennem facaderne.

En fælles løsning på ovenstående kan være at etablere fælles udsugningsventilatorer øverst på kanalerne, så der suges fra alle lejligheder. Udsugning i køkkener bør ske ved hjælp af emfang uden indbyggede motorer, og i badeværelser opsættes kontrolventiler, ligeledes uden indbyggede motorer. Herved er der hele tiden undertryk i kanalerne, og luften kan kun suges/blæses én vej - op og ud. Det kan blive nødvendigt at fore kanalerne, så der ikke suges falsk luft ind.

For at få et fuldt overblik over tilslutninger og evt. gener, bør man iværksætte en undersøgelse i alle lejligheder, hvor emhætter og ventilatorer registreres. Herefter kan man afgøre, om der skal ske ændringer og hvilke.

Kanalerne bør renses hvert ca. hvert 10. år.

Kommunen kan stille krav om mekanisk udsugning, hvis man etablerer eller flytter rundt på sit gaskomfur.

Generel beskrivelse og observationer

Der er separate aftrækskanaler i badeværelser, men ikke i køkkener (ventilation via åbne vinduer). I nogle/flere lejligheder observerede vi emhætter med afkast gennem facaden og udsugningsventilatorer tilsluttet til kanalerne.

Oplysninger fra bestyrelsen/foreningen/ejeren

Der er ingen problemer med ventilationssystemet.

Ventilationskanalerne er ikke blevet rensset i mange år.

Typiske skader og eftersynsanvisninger

Revner i kanalerne øger risikoen for utætheder og spredning af os og fugt.

Årligt eftersyn af udsugningsventilatorer/ventilationsaggregater.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
16.1	Rens af ventilationskanaler	210.000,00,-	2026

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Ventilation Ejendommen er naturlig ventileret gennem åbne ventilationskanaler i vægge eller loft	2021-02-17	
Ventilation Ejendommen er naturlig ventileret gennem åbne ventilationskanaler i vægge eller loft	2021-02-17	
Ventilation Ejendommen er naturlig ventileret gennem åbne ventilationskanaler i vægge eller loft	2021-02-17	
Ventilation Ejendommen er naturlig ventileret gennem åbne ventilationskanaler i vægge eller loft	2021-02-17	

17. EL / SVAGSTRØM

Konklusion

Vurdering

Gennemgang og inspektion er ikke en del af denne rapport.

Konstaterede arbejde

Ved besigtigelse af bygningsdelen, er følgende konstateret:

1. I kælderen er der ældre kabelbakker. Et stykke af en kabelbakke mangler. Der er derved fri adgang til ikke isolerede forsyningsledninger. Dette skal skærmes af hurtigst muligt.

Typiske skader

Dårlig vedligeholdelse eller ikke-korrekt udførte el-installationer. El-installationer i varmecentral bør ligeledes efterses årligt.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
17.1	Afskærmning af kabler	1.500,00,-	2021
17.2	Rep af elinstallatoner	100.000,00,-	2021
17.3	Nye lamper i kældere	200.000,00,-	2022
17.4	Forberedelse af el til 1 vaskeri	50.000,00,-	2021
17.5	Forberedelse til El-biler opladning	100.000,00,-	2021

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
El-installation Kabelbakke i kælder mangler afdækning. Dette kan potentiel være utrolig farligt.	2021-02-17	

19. PRIVATE FRIAREALER

Konklusion

Generel beskrivelse

Foreningen har et større græsareal og lejeplads til glæde og fri benyttelse for alle foreningens beboere.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
19.1	Alm. løbende vedligehold af lejeplads	7.500,00,-	Hvert år
19.2	Alm. løbende vedligehold af asfalt (partiel)	30.000,00,-	2021
19.3	Nyt fortov	200.000,00,-	2021
19.4	Ny Carport	200.000,00,-	2021

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
Private fri arealer Eksempel på grønt areal mellem to af foreningens ejendomme	2021-02-18	
Private fri arealer Fælles legeplads	2021-02-18	

20. BYGGEPLADS

Konklusion

Generel beskrivelse

Der medtages byggepladsfaciliteter samt stillads for udførelsen af vinduesudskiftning.

Opgaver

Nr.	Arbejde	Pris i alt kr.	Udføres
20.1	Byggeplads	2.000.000,00,-	2022

Fotoregistrering

Registrering	Dato	Foto
--------------	------	------