

TILSTANDSRAPPORT AF 2014

Vedr. Ejendommen : Nordre Fasanvej 139-141, 2000 Frederiksberg
Matrikel Nr. : 12gg Frederiksberg

Bygningskarakteristik:

Ejendommen er opført : 1898
Samlet bebygget areal er : Ca. 198 m²
Samlet bygningsareal er : Ca. 986 m²
Samlet erhvervsareal : Ca. 0 m²
Samlet kælder : Ca. 198 m²
Ejendommen består af : 2 opgang, fuld kælder, 4 etager + 1 tagetage, og spidsloft.

Ejendommen er opført som : Teglstensbygning, grundmuret, træbjælkelag, og med saddeltag med skråtag og spidsloft, samt manzard etage med boliger.

Større byggearbejder. (Ifølge meget usikre oplysninger fra bestyrelsen):

1980-1990: Nyt eternit skifer tag, og centralvarme.
1980-1995: Vinduesudskiftning mod gården til nye påbygget de gamle karme med termoruder.
1996-2000: Kælder indrettet med vaskeri, fællesrum, fællesbade m.v.
2003: Vinduesudskiftning mod gaden til helt nye træ/alu med termoruder.
2006: Istandsættelser af gade- og gårdfacader.
2009: Hoved og bitrapper istandsat. (Ikke trin og reposer bitrapper)
2010: Energimærke rapport udarbejdet.
2012: Tagbeklædning renoveret. (Ikke skiftet)
2012: Vinduer på bitrappen 139 skiftet til nye træ/alu-lavernergi.
2012-2013: Istandsættelser af kælder efter skybrud.
2013: TV-inspektion og istandsættelser af kloakker.

Rapportens omfang:

Dette er en tilstandsrapport af ejendommens bygningsdele omfattende tage, facader, vinduer, døre, sokler fundamenter, kælder og trapper.

Rapporten indeholder en beskrivelse af tilstand og forslag til afhjælpninger med anslåede priser for de større aktiviteter samt anbefalede udførelsesfrister. Samtlige registreringer er foretaget visuelt.

Fugt målt med Timber FM510 indstik og Tramex overflade måler.

Rapporten omfatter ifølge aftale ikke de enkelte lejligheders installationer, kun stikprøvevis eftergang.

Rapporten indeholder ikke svampeundersøgelse, TV-inspektion af kloakker, El-check af hovedinstallationer, geotekniske jordbundsundersøgelser, undersøgelser af forurenede jord eller asbestholdige materialer.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser.

| | | | | |
|---------------------------------|--|--------|---------------------------|-------------------------|
| Registrering og tilstand | Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25 % moms) | Omfang | Bør udføres nu – 5 år. | Udføres om 10-15 år. |
|---------------------------------|--|--------|---------------------------|-------------------------|

Sammenfatning: (se også fotodokumentation)

Tag:

Tagbeklædninger af eternitskifer samt zinkinddækninger fremstår i rimelig god stand efter en renovering i 2012. Dog en del mos og algebegrøninger. Desuden klager over fortsatte utætheder over 139 4. tv. køkken kvist. Forventet restlevetid med forhøjet vedligeholdelse anslås til 10-15 år. Herefter på forventes en samlet udskiftning. (Vedr. varmetab og isolering se energimærkerapport)

Kælder fundamenter m.v.:

Der er høj kælder med gulv ca 35 cm under terræn. Alle rum er istandsatte og indrettet til foreningens eget fællesbrug. God stand overalt i det alle overflader er istandsatte. (Dog ikke varmecentralen) Efter over-svømmelse i 2012 blev stører istandsættelser udført som forsikringsskade.

Der ses dog begyndende afskallinger/udbulninger ved sokler fra opstigende grundfugt. I varmecentralen, som står med råtværk, er disse skader klart mere omfattende. Skader fra opstigende grundfugt bør holdes under opsyn og øget vedligeholdelse anbefales. (Der kan som minimum pudses med specialpuds. Saltabsorberende.)

Der var varme i kælder og baderum. Ventilation, installationer m.v. virkede sunde og fornuftige. Toilet-faldstammer var de gamle i støbejern, og der hvor de var synlig, var de i god stand.

Trapper:

Hovedtrapper er i teknisk god stand og samlet istandsat i 2009. Bitrappes er tilsvarende istandsat på vægge. Trætrapperne var ikke istandsat. Trin på de nedre bitrappeløb var kraftigt nedslidte og forkanter manglede enkelte steder. Dette kan være en sikkerhedsfaktor hvor man kan træde skævt og falde. Alle trinforkanter skal være hele og intakte. Der bør afsættes beløb til opretninger. Desuden almindelig istandsættelse.

Trappedøre til lejligheder på bitrapper bør eftergås og sikres tætning og korrekt gang. Evt udskiftninger.

Facader:

Både gade- og gårdfacader er istandsatte i 2006. Står dog med en del revner i murværk over vinduer, og i gesisimbånd.

Vinduer:

Vinduerne er udskiftet i 3 omgange, og med forskellige typer. Til gadesiden er der nyere træ/alu- med termoruder med kolde kanter. Til gården er der ældre oprindelige vindueskarme med nyere tilpassede termovinduer påmonteret. Disse er i dårlig stand og skal udskiftes eller istandsættes.

På bitrappen 139 og de 2 øvre køkkenvinduer, er der helt nye moderne træ/alu-vinduer med lavenergi termoruder med varm kant.

Installationer:

Fjernvarme og centralvarmeanlæg fungerer uden problemer ifølge bestyrelsen. Faldstammer er ikke synlige overalt, men til toiletrum er det tilsyneladende de gamle i støbejern, og til køkkener er der nyere i stål, men bør undersøges nærmere da der kan være skjulte støbejerns dele med tærringer. Øvrigt fint.

Gårdbelægning:

Mod gården langs ejendommen og frem til det grønne anlæg er gamle støbte belægninger med revner og sætninger. Bør skiftes helt.

| | | | | |
|---------------------------------|--|--------|------------------------|----------------------|
| Registrering og tilstand | Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25 % moms) | Omfang | Bør udføres nu – 5 år. | Udføres om 10-15 år. |
|---------------------------------|--|--------|------------------------|----------------------|

| TAG | | | | |
|--|--|-------------|--------|-----------|
| <p>Tag er som sadeltag med manzardetage beklædt med naturskifer oprindeligt, men nu med eternitskifer hvis alder ikke kendes men formodes at være fra 1980'erne. Tagetage er indrettet med pulterrum. Adgang til tag sker via bitrappert.</p> | <p>Der er udført en tageftersynsrapport i 2009 og endnu en i 2011. Efterfølgende er taget istandsat gennemgribende og forventes at have en rest levetid på 15 år eller mere. Herefter må det påregnes med en samlet udskiftning.</p> | Hele taget. | 0 | 1.750.000 |
| <p>Brandkamme: Ejendommen er udført med murede og filtseede brandkamme, afdækket med vingetegl. Brandkamme er sat istand i 2012 og i intakt tilstand.</p> | Løbende vedligehold og eftersyn. | 2 stk. | 0 | 0 |
| <p>Skorstene: Der er en skorsten i hver brandgavl i kip. En oprindelig i midten er nedtaget til under gulv hanebånd, og et spiorør med en medløberventil er monteret. Udført i 2012. Desuden 2 murede udluftnings skorstene fra køkkener. Alle i ok stand.</p> | Løbende vedligehold og eftersyn. | 4 | 0 | 0 |
| <p>Tagbeklædning: Tagbeklædning er med skiffereternit lagt i T-tagkit. Formodes at være fra 1980'erne. Der er ingen oplysninger om asbest i forbindelse med projektmaterialer fra renoveringen i 2011/12 I denne rapport er ej heller udført undersøgelser for asbest. Der er klaget over vandindtrængninger under køkkenkvisten i 139 4. tv. Ved eftergangen kunne ikke måles forhøjet fugt her. Mod gården er der alge og mos vækst pletvist.</p> | <p>Løbende forhøjet vedligeholdelse vil være nødvendig. Nærmere undersøgelse af klage over utæthed ved køkkenkvist i 139 4. tv. Beløb til forhøjet eftersyn afsat.</p> | partielt | 15.000 | 0 |
| <p>Kviste, inddækninger etc. Inddækningerne, kvisttage og flunkesider m.v. er udført i zink, og fremstår sammen med tagflader intakte efter den sidste istandsættelse. Herunder er zink på kvisttage, bitrappetage, gratter, murinddækninger, skorstensinddækninger m.v. fornyet. Alt i 2012 Platter ved kviste til gaden er ældre og med en del reparationer. Der er dog ikke oplysninger om utætheder. Kviste til gaden dryp-afvander på begge sider af den buede tagdel. Der burde være vandafvisere på fronterne her, så vandet ledes ud til siderne.</p> | Almindeligt eftersyn. | Hele taget | 0 | 0 |
| <p>Udluftningshætter i zink Gamle ventilationskanaler fra toiletter er samlet i 2 hovedføringer og ført gennem tag og inddækket med en zinkhætte. Ok stand over tag, men på loft ses flere huller og tryk. På et stikprøve kontrolleret toilet i boliger sås</p> | <p>Ventilationskanaler fra toiletter tætnes på loft, og partielle udskiftninger påregnes i boligerne. Desuden skal de kontrolleres for behov for rensning. (se senere under ventilation) Fremover almindelig vedligeholdelse.</p> | - | 0 | 0 |

| Registrering og tilstand | Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25 % moms) | Omfang | Bør udføres nu – 5 år. | Udføres om 10-15 år. |
|---|---|---------------|---------------------------|-------------------------|
| et rør helt fladtrykket. Desuden er der udluftningshætter fra faldstammer som er i ok stand. | | | | |
| Tagrender og nedløb: Plast tagrender og tagnedløb på gård- og gadeside. Der er 2 nedløbsrør til gård og 2 til gaden. Renderne er med bagfald og hvor de blev besigtiget fyldt med skidt. Mod gården var rendeholdere ved terræn løsnede flere steder. | Tagrender skal renses og eftergås for korrekt fald. Kan kun udføres fra lift, eller når stilladser er oppe i anden sammenhæng. Fastgørelser af nedløbsrør udføres dels fra terræn, dels fra stiger og evt fra lift. Omfang skal undersøges nærmere, beløb løst afsat. | Fuldt omfang. | 10.000 | 0 |
| Tagvinduer: Tagvinduer på tagfladen er i galvaniseret stål, og i ok stand. | Holdes under observation og vedligeholdes. Skal generelt holdes lukkede. | | 0 | 0 |
| Tømmerkonstruktioner: Indvendige konstruktioner i tømmer kunne kun besigtiges på hanebåndsloftet og ikke i manzarden som beboelse med lukkede overflader. På hanebåndsloftet har der i 2012 været udført udbedringer og afrensninger for skimmel. Fugt blev målt enkelte tilgængelige steder, og lå mellem 14 og 18 % hvilket ikke er kritisk. Ingen tegn på sætninger eller udskridninger af tagfaldene. | Skal holdes løbende under observation for svækkelser eller sætninger. | - | 0 | 0 |
| Loftrum og gulve: Der er pulterrum til alle boliger på hanebåndsloftet. Der var enkelte tilgængelige loftrum i hver ende af loftet som blev besigtiget. Der er ældre gulvbrædder med partielle udskiftninger. Samlet ok. | Almindelig vedligehold. | | 0 | 0 |
| Etagadskillelse og isolering: Vedr. isolering, se energimærke rapporten af 20.12.2010 | Se energirapport. | | 0 | 0 |
| Tag samlet. | | | 25.000 | 1.750.000 |

| KÆLDER/FUNDERING | | | | |
|---|--|--|---|---|
| Kælder/anvendelse: Der er fuld kælder under hele ejendommen. Kælder ligger med ok gulve ca. 35 cm under terræn ude. Adgang fra trapper. Kældre er indrettet til fælles funktioner for foreningen. Bl.a. fælles baderum, vaskeri, køkken, toiletter, fælles lokale, tørrerum, teknik rum, og varmecentral med egen adgang fra portgennemgangen. | - | | 0 | 0 |
| Fundering. Murværk er ført helt til grund, og evt fundering herunder kan ikke besigtiges. Der var ikke tegn på regulære sætninger, kun en mindre revne i hovedskillevæggen i fyr-rum. | For at kunne tjekke funderingsforhold skal der foretages opgravninger og geotekniske undersøgelser. Umiddelbart finder vi det ikke nødvendigt. Men registreres der større sætninger eller revner fremover, bør en sådan undersøgelse igang sættes. | | 0 | 0 |

| Registrering og tilstand | Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25 % moms) | Omfang | Bør udføres nu – 5 år. | Udføres om 10-15 år. |
|---|---|--------|---------------------------|-------------------------|
| Grundfugt. Grundfugtopstigning formodes forbygget ved ejendommens opførelse, med en asfaltspærrer 3 skifter over underkant grundmur. Denne skønnes at være partilet defekt efter de mange år, og der kan defor konstateres af-skallinger enkelte steder i murværk i kældreområder. | Forhøjet vedligeholdelse er påkrævet. Der må forventes udbedreinger partielt, evt med speciel puds der kan optage salte så skader undgås/udskydes. Beløb løst afsat. | 15 m2 | 30.000 | 15.000 |
| Kældervægge, -lofter -gulve: Kælder er samlet ombygget og indrettet til fællesfunktioner i 1995/96. Dog var der allerede den gang et fællesvskeri og 2 fælles bade. Efterfølgende er en større forsikringssag med istandsættelser efter skybrud i 2012/13 udført. Lofter med nedsænket gips og 50 mm isole-ring. Vægge oprettet, spartelt, og malet i glasvæv. Gulv dels støbte med fliser i vaskeri Og baderum, samt toiletter. Øvrige rum med vinyl, dog perko-dæk gulv i fællesrum. Alt i ok stand, dog mindre skader ved sokkel fra partielt opstigende grundfugt. | Almindeligt vedligehold, dog forhøjet ved-ligehold af sokler. (se under grundfugt) | | 0 | 0 |
| Varmecentral: Tidligere vaskerum med adgang fra portgen-nemgangen, er indrettet til varmecentral. Overflader i rummet er ikke istandsatte og fremstår i murværk med gammel puds. Der er afskallinger flere steder, især ved sokkel. En revne i muret skillevæg ind mod kælderto-ilet skal udbedres og holdes under opsyn. Monierglas til toilet fra varmecentral er knust og skal skiftes/tilmures. | Overflader bør istandsættes. (se under grundfugt vedr. sokkel.) Revne skal udbedres og evt armeres med stål i lejefuger. Monierglas skal skiftes eller åbning tilmu-res. Beløb løst afsat. | - | 20.000 | 6.000 |
| Kælder samlet. | | | 50.000 | 21.000 |

| FACADER/SOKKEL | | | | |
|--|--|-----------|---|--------|
| Gadefacaden. Overdel: Hele øvre del står i blanke røde teglsten med med 2 fremspringende trappe karnapper med | Umiddelbart intet at udfører. På længere sigt almindelig vedligehold med fuge rep. og udbedreinger af revner. | Over-del. | 0 | 20.000 |

| Registrering og tilstand | Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25 % moms) | Omfang | Bør udføres nu – 5 år. | Udføres om 10-15 år. |
|---|--|----------|---------------------------|-------------------------|
| <p>lyse bloksten langs kanterne. Omkring vinduer er præstøbte indfatninger. Dog ikke trappevinduerne som er med buede vindueshuller og pudsede spejle. Facaden er istandsat samlet i 2006. Der er udbedret en stor del fuger, revner og udskiftninger af sten.</p> <p>I dag ses dog en del fine revner i pudsbånd under taggesims, og i støbte bånd. Ellers fin stand.</p> <p>Underdelen: Underfacaden er også istandsat i 2006, og står pudset og malet med kinisil. Pudsen er kvaderpudset og med fremtrukken sort malet sokkel. Står samlet i god stand.</p> | <p>Underdelen som er malet skal forventes istandsat igen inden for en 10-15 års periode.</p> | Underdel | 0 | 15.000 |
| <p>Gadefacaden, sålbænke, gesimsbånd og portaler: Sålbænke er overalt med støbt gesimsbånd. De er generelt med mange revner.</p> <p>Hovedgesimsen under tag er pudset tandsnitprofil med pudsbånd under ned til overkant vinduer. Der er lettere afskallinger i overfladen og den er misfarvet. Men samlet intakt.</p> <p>Under tagudhæng over trappe 139 er der en krydsfiner forskalling som vel burde være fjernet efter brug? Fugt samles på forkanten fra vand der løber bag renden.</p> <p>Der er en kordongesims under vinduerne i stuetagen. Dette er pudset og malet. Oversiden er med misfavning og en del revner.</p> <p>Ved de to hoveddøre er portaler med præstøbte søjler, og buet præstøbt fordakning i flad halvbue. Pudset og malet. Enkelte revner.</p> | <p>Revner skal holdes under observation og hvis de bliver kraftige skal de udbedres. Men ellers kan en ny istandsættelse vente 10 – 15 år.</p> <p>Ved en kommende istandsættelse skal sålbænkebånd og gesimsbånd også istandsættes. Revner udsættes og overflader skal enten forsynes med naturskifer, eller også med et armeret elastisk puds lag.</p> <p>Pudsede og prægstøbte indfatninger og blokke m.v. kan evt males amme lyse frave som underdelen.</p> | Alle. | 0 | 250.000 |
| <p>Gårdfacaden. Overdel: Facade er istandsat samlet i 2006 med indfarvet lys tyndpuds. Der er udbedret en stor del revner og udskiftninger af sten.</p> <p>Underfacade tilsvarende i standsat, men pudset og malet med kinisil. Alt i henhold til oplysninger.</p> <p>Står samlet i god stand, men ved nærmere eftersyn er en del revner i brystninger fremkommet igen.</p> | <p>Umiddelbart intet at udfører.</p> <p>På længere sigt skal revnedannelser holdes under opsyn, og det må påregnes disse skal udbedres. Det kan anbefales at lade dem armere ved en senere istandsættelse.</p> <p>Underdelen som er malet skal forventes istandsat igen inden for en 10-15 års periode.</p> | Overdel. | 0 | 25.000 |
| <p>Gårdfacaden, sålbænke og gesimsbånd: Sålbænke er overalt muret med støbt overflade. De er generelt med revner.</p> <p>Der er en kordongesims under vinduerne i stuetagen. Dette er muret og med indfarvet puds. Oversiden er meget sort og med en del</p> | <p>Når vinduer skal istandsættes eller udskiftes om 0-5 år skal sålbænke og gesimsbånd også istandsættes. Revner udsættes og overflader skal enten forsynes med naturskifer, eller også med et armeret elastisk puds lag.</p> | Alle. | 45.000 | 0 |
| <p>Underdelen som er malet skal forventes istandsat igen inden for en 10-15 års periode.</p> | | Underdel | 0 | 20.000 |

| Registrering og tilstand | Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25 % moms) | Omfang | Bør udføres nu – 5 år. | Udføres om 10-15 år. |
|---|---|--------|---------------------------|-------------------------|
| revner. | | | | |
| Gennemgangen til gården: Ved nr 141 er der en gennemgang til gården med port til gaden. Overflader i gennemgangens vægge og loft er pudset og malet lyst. Der er mindre afskallinger og fugtskader i nedre dele af vægge. Gulv er støbt kalplag med mange reparationer, men intakt. | Almindelig vedligeholdelse. På længere sigt en samlet istandsættelse evt med speciel puds på den nedre ca 1 i begge sider. | - | 0 | 35.000 |
| Facader samlet. | | | 45.000 | 365.000 |

| VINDUER, UDVENDIGE DØRE | | | | |
|---|--|--------|---------|--------|
| Vinduer mod gaden type 1: Vinduer mod gade er nyere i træ/alu med termoruder (og kold kant) fra ca 2003. Der er ikke friskluftsventil i vinduerne. Vinduerne er i god stand men mangler almindelig vedligeholdelse for rensning, smøring og justeringer. Udvendigt er aluminiumen delvist vedligeholdelses fri. | Almindelige vedligehold. Indefra skal vinduerne renses i false og glideskinner, de skal smøres, de skal justeres og sikres korrekt gang. Evt malervedligehold indvendigt skal ligedes udføres, men påhviler de enkelte andelshavere. | alle | 8.000 | 8.000 |
| Vinduer mod gården type 2: Vinduer mod gård er udskiftet indenfor en ukendt årrække, men det kunne være helt tilbage i 80'erne eller start 90'erne. De eksisterende gamle oprindelige karme er bevaret, poster er bortskåret, nakker er bortskåret. Nye termovinduer med korte karme er påforet direkte udefra med skruer og lim. De nye rammer er udført som hele med bredde sprods der skal ligne dannebrogsposter. I trefags er de første fag fastskruet i karmen og de midterste med omsvinningspudsebelag. Virker noget ledløst. Udført i en hård træsort og ubehandlet indvendigt de fleste steder, men malet udvendigt. Termoruder med kold kant. Vinduerne er slidte og løse i beslag, udvendigt med afskallinger især på glaslister, og de er utætte og utidssvarende. | Det anbefales at undlade at bruge penge på vedligeholdelse og i stedet at satse på en udskiftning til nye lavenergi vinduer i træ/alu. Pris inkl. stillads udgifter. | alle | 830.000 | 0 |
| Vinduer mod gården type 3: Vinduer i bitrappen nr 139 samt 2 stk kvistvinduer i køkkener 139 4. sal er udskiftet til nye træ/alu-lavenergi. Megt fin stand. | Intet. | | 0 | 0 |
| Døre mod gaden og gården: Dørpartier mod gaden er nyere i træ med 2 partier med glas i. malerbehandlet. God stand bortset fra lidt problemer med dørtelefonlukning. Døre til bitrapper er nyere med glasparti over. De er malerbehandlet og i ok stand. Lidt rust ved hængsler. | Det anbefales at malerbehandle døre i forbindelse med facaderenovering. | 4 stk. | 0 | 10.000 |

| Registrering og tilstand | Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25 % moms) | Omfang | Bør udføres nu – 5 år. | Udføres om 10-15 år. |
|--------------------------|---|--------|---------------------------|-------------------------|
| Vinduer samlet. | | | 838.000 | 18.000 |

| TRAPPER | | | | |
|--|---|---------|----------------|----------|
| Hovedtrapper: Hovedtrapper er istandsat i 2009, og fremstår i samlet pæn stand. Der er linoleum på trin og repos. Vægge er malerbehandlet. Alle øvrige overflader og døre malet og i god stand. Indgangsreposer er med terrazzo. | Hovedtrappe: Almindeligt vedligehold. Pris ikke medtaget her. | 1 stk. | 0 | 0 |
| Bitrapper: Vægge og lofter er istandsat og malet i væv i 2009 og fremstår pænt her. | Almindeligt vedligehold. Pris ikke medtaget her. | Afsat | 6.000 | 0 |
| Trætrapperne er de gamle oprindelig. Maling er afskallet. Trin og trinfor kanter er stærkt slidte i sær på nedre løb. | Trætrapperne skal istandsættes. Nedre løb eftergås og der foretages udslusninger af forkanter, eller nye trin hvor der er helt nedslidte. (ca 20 stk.) Håndlister og balustre eftergås og snedkerrepareres i nødvendigt omfang. Trin og reposer afslibes og lakkeres. Øvrigt træ afrenses og malerbehandles. Priser løst anslået. | 2 stk. | 87.500 | 0 |
| Døre på bitrapper til lejligheder er gamle oprindelige fyldningsdøre. De er med gammel grå maling, dog er enkelte ubehandlet (afsyret) Gerichter er malet. Enkelte døre har sat sig, og fungerer ikke optimalt, og flere er utætte. Der så helt åbne sprækker langs kanterne på enkelte. | Døre skal alle snedker-istandsættes, og malerbehandles. Alternativt udskiftes alle døre med helt nye BD30-døre. (Anslået kr. 315.000,-) | 24 stk. | 75.000 | 0 |
| Trapper samlet. | | | 168.500 | 0 |

| Installationer, varme og ventilation: | | | | |
|--|---|--|---|---|
| Kloakker: Afløbsanlæg i jord er TV-inspiceret og istandsat i 2012/2013 ifølge oplysninger. | Almindelig vedligeholdelse: Beløb ikke afsat her. | | | |
| Faldstammer: Faldstammer og tilslutninger er partielt udskiftet. Lejlighederne er efter aftale kun stikprøvevist gennemgået. Rør var dog i flere tilfælde skjulte i rørkasser. De steder hvor faldstammer var synlige så det ud som om alle køkkenfaldstammer er udskiftet med nye stål-rør. Og alle toilet faldstammer er de gamle støbejerns, dog med en del nyere grene og partielle udskiftninger. Der sås ingen umiddelbare tærringer, og ifølge oplysninger ingen klager over problemer. | Bør undersøges nærmere. | | 0 | 0 |
| Varmeanlæg: Varmeanlæg er ifølge bestyrelsen velfungerende. | Intet. | | 0 | 0 |

| Registrering og tilstand | Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25 % moms) | Omfang | Bør udføres nu – 5 år. | Udføres om 10-15 år. |
|--|---|------------|------------------------|----------------------|
| Brugsvandsrør: Koldt og varmtvands rør er ikke undersøgt nærmere da bestyrelsen oplyser det fungerer fint. | Intet. | | 0 | 0 |
| Ventilation: Ventilation fra baderum er i dag via gamle rørkanaler ført over tagryk med naturligt træk. Lejligheder er kun stikprøvevist undersøgt efter aftaler. Enkelte af dem der blev besigtiget var udstyret med ventilatorer lokalt som var tilkoblet rørkanaler. Et enkelt sted var underboens rørkanal helt fladtrykket. Ventilation fra køkkener ikke kontrolleret. | Ventilatorer bør ikke tilkobles rørkanaler, da de ved slukket tilstand spærrer for træk. Desuden er rørkanelerne ofte utætte og når der blæses op igennem dem er udblæsningsen tilbøjelig til at sive ud disse steder. Skal alle eftergås og sikres intakt og tæt tilstand. Desuden bør de undersøges nærmere for behov for resning. Kanaler bør holdes helt fri og fungere med naturligt træk. Alternativt kan etableres mekanisk udsug fra loftet eller taget. Køkkener kunne herefter tilkobles. Ikke prissat her. | 20 boliger | 12.000 | 0 |
| Installationer samlet. | | | 12.000 | 0 |

| Gårdanlæg og belægnings: | | | | |
|--|--|----------------------|----------------|----------|
| Gårdanlæg, belægnings: Gårdanlægget er ældre og ser ud som om det er det oprindelige. Det består af en støbt belægning langs ejendommen, en græsplæne med planter og bøgehæg, 2 skurbebyggelser for cykler og have redskaber m.v. Desuden plankeværker mod naboskel. Den støbte belægning er med overfladebrønde der afvander i kloakkerne. Belægningen er med sætninger og omfattende revner og defekter. Plankeværker er ældre med en del algevæskt og råd. Skurer er nyere og i god stand. | Belægnings bør samlet udskiftes. Evt med ny i belægningssten. Øvrige vedligehold af haveanlæg, plankeværker og skure, er ikke medtaget her. | Ca 100m ² | 210.000 | 0 |
| Gårdanlæg samlet. | | | 210.000 | 0 |

| Registrering og tilstand | Afhjælpnings forslag (Alle priser er vejledende inkl. 25 % moms) | Omfang | Bør udføres nu – 5 år. | Udføres om 10-15 år. |
|------------------------------|---|--------|------------------------|----------------------|
| Tag samlet. | | | 25.000 | 1.750.000 |
| Kælder samlet. | | | 50.000 | 21.000 |
| Facader samlet. | | | 45.000 | 365.000 |
| Vinduer samlet. | | | 838.000 | 18.000 |
| Trapper samlet. | | | 168.500 | 0 |
| Installationer samlet. | | | 12.000 | 0 |
| Gårdanlæg samlet. | | | 210.000 | 0 |
| Samlet sum inkl. moms | | | 1.348.500 | 2.154.000 |

Vi påtager os intet økonomisk ansvar der ligger udover honorarets størrelse, men står inde for at der ligger en sagkyndig teknisk vurdering bag de anbefalinger, der er fremkommet i rapporten.

København den 1. december 2014.
Arkitekt Niels Herskind