

København den 15.10.2018

Sag: 18041

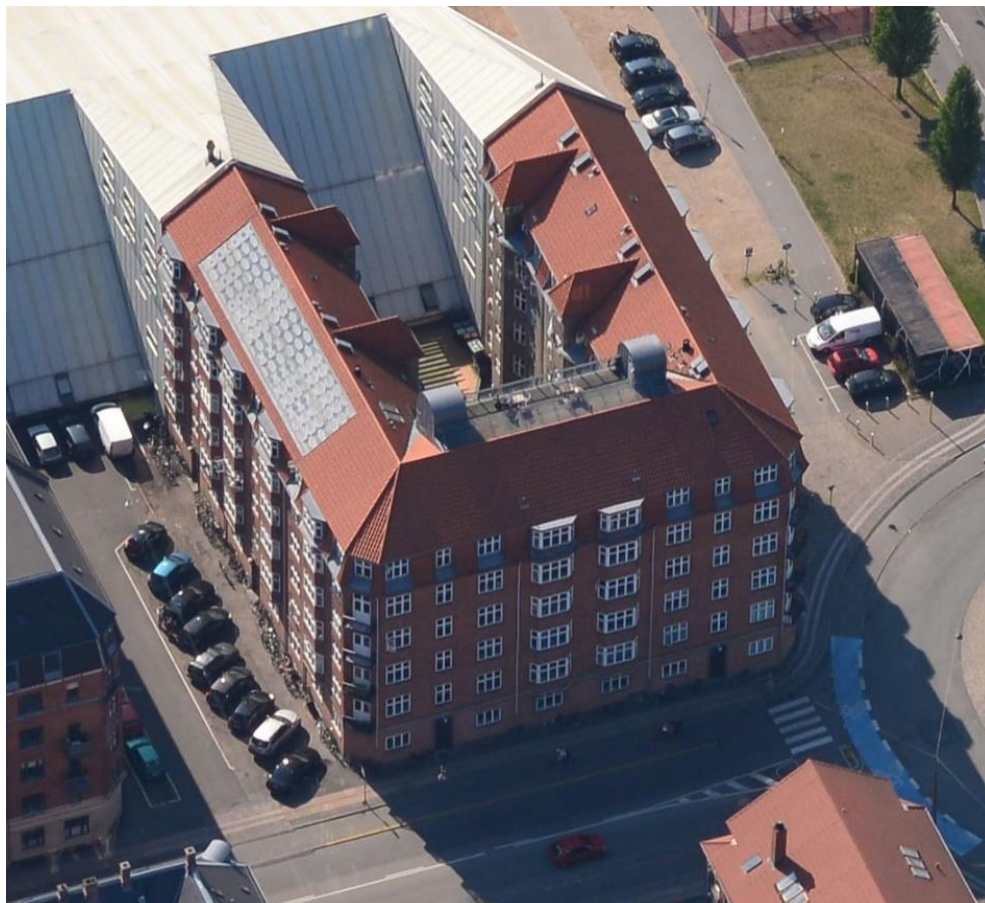
Int.: EBC/BL

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen

E/F Vermlandsgade 70-76/Prags Boulevard 44-46
Vermlandsgade 70-76/Prags Boulevard 44-46
2300 København S

Matr.nr.: 3325

Ejerlav: Sundbyøster, København



Udført for

E/F Vermlandsgade 70-76/Prags Boulevard 44-46

Ejendomsadministrator

Boligexperten, v. Tommy Bergmann

Indholdsfortegnelse

Forord.....	3
Indledning	4
Kort beskrivelse af ejendommen	5
Hovedkonklusion.....	7
Delkonklusion.....	8
Fotoregistrering: 01 - Tag.....	11
Fotoregistrering: 02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe	12
Fotoregistrering: 03 - Facader / Sokkel / Altaner	13
Fotoregistrering: 04 - Vinduer.....	17
Fotoregistrering: 05 - Udvendige døre	19
Fotoregistrering: 06 - Trapper / Elevatorer	21
Fotoregistrering: 07 - Porte / Gennemgange	23
Fotoregistrering: 08 - Etageadskillelser	24
Fotoregistrering: 11 – Varmecentral og varmeanlæg.....	25
Fotoregistrering: 12 - Afløb.....	26
Fotoregistrering: 13 - Kloak.....	27
Fotoregistrering: 14 - Vandinstallation	28
Fotoregistrering: 15 - Gasinstallation	29
Fotoregistrering: 16 - Ventilation	30
Fotoregistrering: 17 - El / Svagstrøm	31
Fotoregistrering: 18 - Øvrige bygningsarbejder.....	32
Fotoregistrering: 19 - Private friarealer	33

Bilag:

1. Vedligeholdelsesplan

Forord

Denne rapport er udarbejdet på foranledning af E/F Vermlandsgade 70-76/Prags Boulevard 44-46.

Formålet er at give ejerforeningen et overblik over ejendommens tilstand og forslag til prioritering af kommende vedligeholdelsesopgaver.

Rapportens anbefalinger til udbedring af fejl/mangler eller prisoverslag på håndværkerudgifter ifm. udbedring af samme må ikke ses som et endeligt tilbud eller færdigt projektmateriale.

Rapporten er opdelt efter bygningsdele, hvorunder de registrerede skader/svigt og tilstande er beskrevet. Der er desuden et økonomisk overslag på udbedring af skaderne.

Definition for prioritering i forhold til tilstandsvurdering, som er anvendt i tilstandsrapporten:

Tilstandsvurdering	Forslag til interval for udbedring
Under middel	0-2 år
Middel	3-5 år
Ok stand	6-10 år
Pæn stand	11-15 år

Rapporten indeholder også et overslag på vedligeholdelsesbudget for større arbejder de næste 10 år.

Der er ikke udført destruktive undersøgelser af installationerne.

Det antages i nærværende rapport, at alle installationer, flugtvejsforhold og udførte byggearbejder er udført i henhold til gældende lovgivning og standarder.

Rapporten er udarbejdet af Emil Bo Christiansen og Brian Lundt, Bang & Beenfeldt A/S.

Indledning

Besigtigelsesgennemgang af ejendommen blev foretaget den 08.10.2018, kl. 10:00.

Deltagende i besigtigelsen var:

Emil Bo Christiansen,	Bang & Beenfeldt A/S
Brian Lundt,	Bang & Beenfeldt A/S
Søren Rumen Bygvrå Stærkær,	Formand for bestyrelsen
Johannes Krogsgaard,	Bestyrelsesmedlem

Tilstandsrapporten omfatter en visuel gennemgang af ejendommens fællesarealer, klimaskærm, tag, ydervægge, kældre og vinduer/døre samt ejendommens fælles installationer, dvs. kloak, brugs-vandsrør, varmerør og elinstallationer.

Rapporten omfatter ikke installationer i de enkelte lejligheder.

Der var adgang til 2 lejligheder, som danner grundlag for beskrivelse af ejendommens tilstand:

- Vermlandsgade 74, 1. th.
- Vermlandsgade 76, 3. tv.

I rapporten er der skelet til energimærkerapport nr. 311284484 og dennes besparelsesforslag.

Der blev ved gennemgangen ikke foretaget destruktive indgreb eller udtaget prøver til analyse.

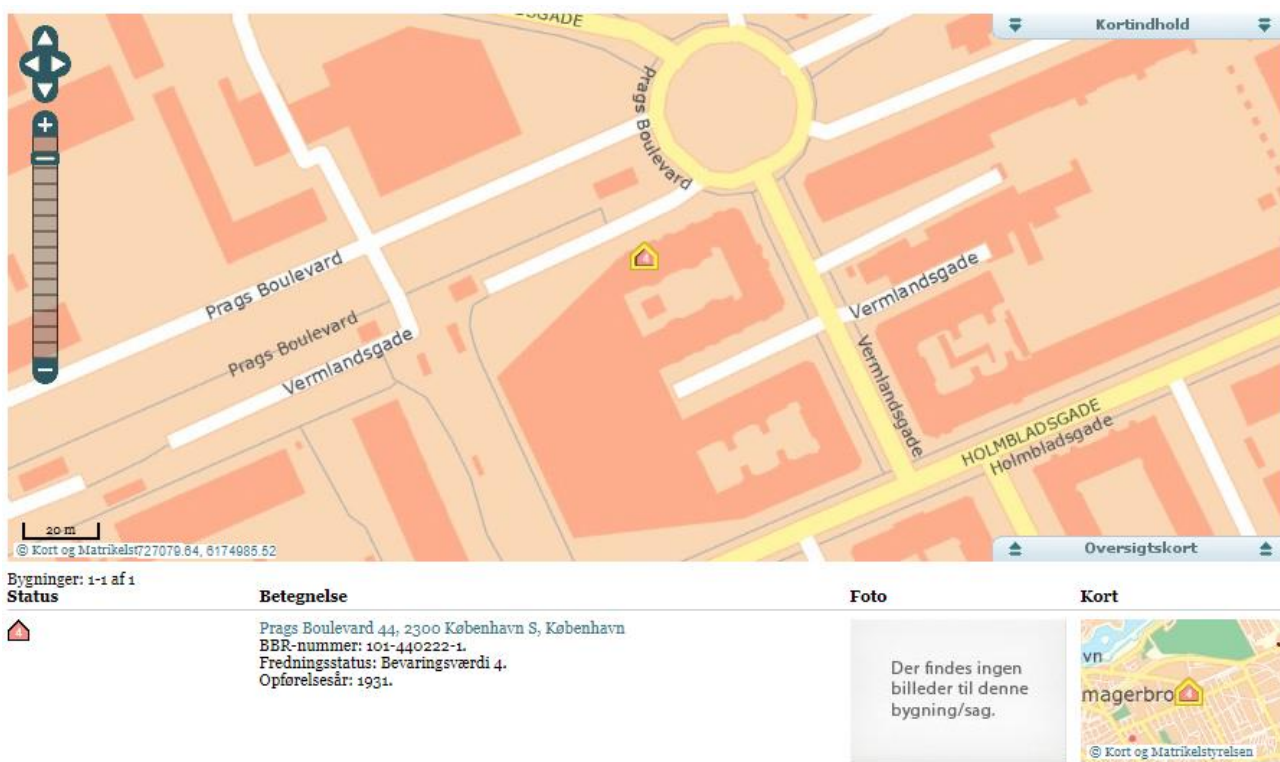
Alle opgivne priser er overslag eksklusiv moms og honorar til projektering og evt. byggeledelse.

Udgifter beskrevet i bygningsdelskortene er indført i vedligeholdelsesplanen.

Kort beskrivelse af ejendommen

Fra Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark (FBB):

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4



Fra BBR:

Ejendommen er opført i:	1931
Antal lejligheder med køkken:	71
Antal opgange:	6

Areal i hele bygningen

Bebygget areal:	855	m ²
Samlet bygningsareal:	5075	m ²
Kælderareal:	843	m ²
Areal, der hverken benyttes til bolig eller erhverv:	52	m ²

Arealanvendelse

Samlet boligareal:	5021	m ²
Samlet erhvervsareal:	0	m ²
Antal etager u. kld. og tagetage:	6	

Jf. BBR-Meddelelse er ejendommen opført i 1931 og består af 71 boliger i alt fordelt på 6 etager samt delvist udnyttet tagetage.



Matrikel nr.: 3325

Hovedkonklusion

Ejendommen er opført i gedigne byggematerialer, og ejendommen vil bestå i mange år.

Den generelle vurdering af ejendommen er middel stand, og foreningen skal påregne større udgifter til vedligeholdelse inden for de næste 5 år.

I forbindelse med gennemgangen blev der registreret flere arbejder, som bør udføres straks:

- Udbedring af vandskade, ved automatudlifter på loftrum

Som større vedligeholdelsesopgaver inden for de næste 5 år kan bl.a. nævnes:

- Udskiftning af vinduer mod gaderne, 167 stk. (inkl. altandøre og kld. vinduer)
- Udskiftning af vinduer mod gård, 176 stk. (inkl. kld. vinduer)
- Renovering af alle 6 opgange, inkl. udskiftning af linoleum

Det kan med fordel undersøges, om Københavns Kommune vil give byfornyelsesstøtte til flere af disse arbejder.

Energistyrelsen giver økonomisk tilskud til alle energiforbedringer i ejendommen.

Det anbefales, at iværksætte de beskrevne bygningsarbejder inden svigt i bygningsdele får bekostelige konsekvenser.

Bang & Beenfeldt A/S kan være med til at assistere i den forbindelse.

Delkonklusion

01 – Tag

Taget som helhed fremstår i pæn stand uden de store anmærkninger. Det fremgår af foreningen at taget er udskiftet i 2005, og at der ikke har været problemer med taget efterfølgende. Taget er et mansardtag, med fast undertag og røde tagsten, der er integreret solcellepaneler i tagbelægningen. Tagetagen fremstår ligeledes i pæn stand og ligeledes gør tagterrassen. Tagterrassen er udført med træbrædder på 2-lag tagpap. Det anbefales at der udføres årlig gennemgang af taget, hvor inddækninger og andet gennemgås.

02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

Kælderen fremstår tør og er i under middel stand.

Der er fugtskader på ydervæggene indvendigt, som kommer til udtryk i form af pudsafskallinger, hvilket skyldes opstigende og udefrakommende grundfugt, hvilket er almindeligt for denne type ejendom. Kældervæggene er opført i massivt murværk i teglsten, som efterfølgende er pudset op for at beskytte murværket. Ydermere så er der lette pudsafskallinger på loft, samt lette revner i gulv. De besigtigede kældertrapper fremstår i ok stand.

Det anbefales at kælderen gennemgås og at der udføres pudsreparationer på ydervæggens indvendige sider, samt reparationer af lofter.

03 - Facader / Sokkel

Facaden er besigtiget fra terræn og fremstår i middel stand.

Facaden er opført i teglsten, og har tidligere fået udbedret sætningsskader ud mod gaden. Fuger i stueetagen og i gården fremstår i ok stand, hvor fuger over stueetagen ud mod gaden er i middel stand. Enkle skifer sålbænke er knækkede og enkle skader ses på bæltegesims, sokkel og murværk. Altaner fremstår i ok stand og ligeledes gør nedløb, det anbefales dog at plast nedløb med tiden udskiftes til zink, da zink har en længere levetid og har mindre vedligeholdelse.

Det anbefales ligeledes at få gennemgået defekte sålbænke, samt at få fuget facaden partielt. Her er der god mulighed for at få tilset nedløbsrør og bæringer, i forbindelse med der er stillads ved ejendom næste gang.

04 - Vinduer

Vinduerne fremstår generelt i under middel stand. Vinduerne er trævinduer i 2-lags glas, og største delen er dannebrogsvinduer i 1-, 2-, og 3 fag. De resterende vinduer på facaden er alm. 3-fagsvinduer med 2-lag glas. Fuger omkring vinduerne er udført med mørtelfuger og enkle steder er fugen faldet ud eller knækket, dette medføre at regnvand kan trænge ind mellem vinduet og medføre indvendige skader. Lyskasseglas er knuste og det vil forbedre lysforholdene i kælderen at få dem skiftet. Det anbefales af få udskiftet vinduer i gården og på gadesiden, dette er inkl. kældervinduer og altandøre.

05 - Udvendige døre

Døre fremstår generelt i middel stand. Alle udvendige hoveddøre har bevaret deres oprindelige udtryk og trænger til en snedkergennemgang og en malerbehandling.

Bitrappedøre og kælderdøre fremstår i under middel stand. Vi anbefaler at få dørene renoveret inden for de næste par år.

06 - Trapper

Trappeopgangene er præget af manglende vedligeholdelse, dog er omfanget forskelligt fra opgang til opgang. Hovedtrappeopgange bør blive renoveret, med udskiftning af belægninger på trappetrin,

reposer og med malerbehandling af væg- og loftoverflader, samt med malerbehandling af træværk. Gulvene i hovedopgangene er udført i terrazzo, og har ingen registrerede revner. Den besigtigede bagtrappe fremstår i pæn stand, og der er ikke yderligere bemærkninger til den. Det anbefales af få hovedtrapperne gennemgået, renoveret og malet.

07 - Porte / Gennemgange

Porten fremstår i middel stand.

Porten er elektrisk styret og har flere overfladeskader som især ses på ydersiden.

Port gennemgangen har tidligere fået udbedret en sætningsskade med indsatte stålstænger.

Det anbefales at porten gennemgås af en snedker og at der foretages årligt eftersyn.

08 - Etageadskillelser

Etageadskillelserne er ikke undersøgt i forbindelse med gennemgangen af ejendommen, da det ikke var muligt at inspicere selve etagedækket i lejlighederne.

09 - Wc / Bad

WC og bad i de besigtigede lejligheder fremstår i forskellig stand, vedligeholdelsespligt påhviler den enkelte ejer.

10 - Køkkener

Ingen bemærkninger. De enkelte ejere udskifter/renoverer selv løbende.

11 - Varmecentral og varmeanlæg

Energimærket er gyldigt i 10 år og frem til år 2027, men hvis der inden da sker store ombygninger eller renoveringer, skal mærkerne opdateres. Ejendommen er forsynet med fjernvarme som fremstår i pæn stand. Det er muligt at flere lejligheder har el-radiatorer som supplerende varmekilde. Det er altid en god idé at føre driftsjournal med månedlige aflæsninger af forbrugsmålere (fjernvarme, vand, varmt vand og el) samt termometre og manometre. Det anbefales at køre årlig service på varmecentralen og at få udbedret vandskaden på loftet, jf. foto 11.3.

12 - Afløb

Det fremgår af foreningen at faldstammer fungerer som de skal.

Det anbefales at få spulet faldstammerne hvert 5. år og få udført en relining af faldstammerne.

Derudover er det en god ide af få spulet køkkenstammer da de kan lukke til pga. olie, fedt o.l.).

13 - Kloak

Kloakken er ikke besigtiget i forbindelse med denne rapport. Vi anbefaler at få fortaget en tv-inspektion og en højtrykspuling af ejendommens kloakledninger.

14 - Vandinstallation

Vandinstallationerne fremstår ikke i god stand. Foreningen oplyste om, at der er lavt tryk på det kolde brugsvand i flere lejligheder, samt enkle tidligere vandskader. Derfor bør ejendomme få nye hovedledninger samt få renoveret lodrette stigstrengene.

15 - Gasinstallation

Der anvendes gas i ejendommen. Gas anvendes kun til komfurer i lejlighederne.

16 - Ventilation

Bygningen er forsynet med mekanisk ventilation. Der er etableret mekanisk udtræk i køkkener og på toiletter, som suges fra centralsug der er placeret i tagetagen. Vi anbefaler at kanalerne renses for at opretholde ventilationens ydeevne. Derudover har vinduer mod gård naturlig ventilation, i form af spalteventiler.

17 - El / Svagstrøm

Der er ikke foretaget en teknisk undersøgelse af el- og svagstrømsinstallation.

Der blev ved besigtigelsen ikke konstateret evt. mangler eller skader på synlige el- installationer.

18 - Øvrige bygningsarbejder

Der er et affaldsskur beliggende i gården, som fremstår i pæn stand. Bestyrelsen oplyste om, at taget er blevet skiftet for 2 år siden. Selve affaldsskuret er opført i træmaterialer og med tagpap tag. Det anbefales at taget gennemgås hvert andet år og at træværket males hvert 5 år.

19 - Private friarealer

Gården er belagt med teglklinker i gule og røde nuancer og har et affaldsskur placeret i den vestlige del af gården. Belægningen i gården fremstår i pæn stand og er uden de store anmærkninger. Belægningen ud mod gaden, fremstår i ok stand. Ud mod p-pladsen mangler der asfalt i store plamager. Det anbefales at udskifte skadede fliser løbende og at få lagt nyt asfalt i de bare plamager ud mod p-pladsen.

20 - Byggeplads

Der medtages byggepladsfaciliteter samt stillads for udførelsen af vinduesudskiftning.

Beløb for byggepladsfaciliteter fastsættes som 6 % af håndværkeromkostninger.

Beløb for stillads er et estimeret beløb taget ud fra en byggeperiode på 60 arbejdsdage.

Fotoregistrering: 01 - Tag

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

01.1 Mansardtag

Mansardtaget er med røde tagsten og fremstår i pæn stand.

Inddækninger og skotrender er i zink og fremstår pæne og ligeledes gør trappetårnene.

Taget er med fast undertag.

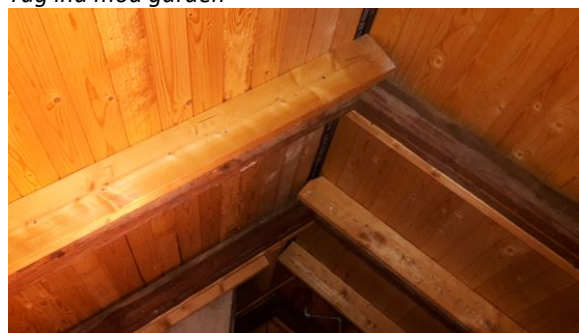
Der er solceller på tagflader mod syd og vest.

Udluftninger fremstår i zink og i pæn stand.

Tagrender er i zink og fremstår rene og pæne.



Tag ind mod gården



Fast undertag

01.2 Tagetage

Tagetagen er med fælleslokale og loftrum.



Tagetage med solceller

01.3 Tagterrasse

Tagterrassen fremstår i pæn stand.

Gulvet er med træbrædder på tagpap.

Værn er i galvaniseret stål og bagtrappetårnene med udgang til tagterrassen er beklædt med zink.



Tagterrasse

Fotoregistrering: 02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

Pos:	Registrering:	Foto:
02.1	Kældervægge Kældervægge er opbygget i teglsten med pudsede overflader. Væggene er præget af opstigende grundfugt som har medført at puds og maling skaller af.	 <i>Pudsafskallinger</i>
02.2	Gulve Betongulve fremstår i middelstand. Gulvene er præget af lette revner og overfladeslidtage.	 <i>Kældergulv ved varmecentral</i>
02.3	Løfter Kælderlofter fremstår i middel stand. Lofter er udført som pudset loft med forskallingsbrædder, rørvæv og puds. Misfarvninger, lette revner og pudsafskallinger ses på loft i kælder.	 <i>Pudsafskallinger</i>
02.4	Kældertrapper Kældertrapper fremstår i ok stand. Trappen er udført i beton og granit. Gelændere er i stål og malet sorte, flere steder er malingen slidt af.	 <i>Kældertrappe til cykelkælder</i>

Fotoregistrering: 03 - Facader / Sokkel / Altaner

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

03.1 Gadefacade

Facaderne fremstår i middel stand.

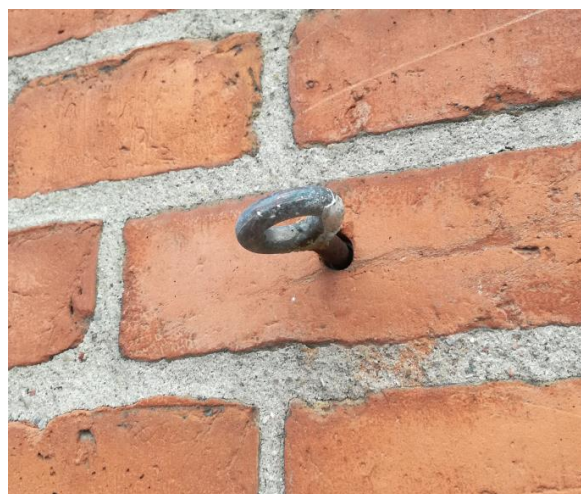
Der er flere dårlige sten som er revet eller hullede efter bl.a. stilladsarbejde. Flere steder er øskner ikke fjernet, dette ses især på Prags Boulevard.

Fuger i stueetagen ser i okay ud, hvor fuger over stueetagen er i under middel stand.

Der er registret fugtophobning under vindue i stueetage på Vermlandsgade 70.



Facade mod Prags Boulevard



Øsken ikke fjernet



Fugtophobning

Fotoregistrering: 03 - Facader / Sokkel / Altaner

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

03.2 Gadefacade

Flere steder over stuetagen er der registret udbedrede sætningsskader.

Der er registreret sætningsskade over kælder vindue som ikke er udbedret.



Udbedret sætningsskader



Sætningsskade i murstik



Slidte fuger på overmur

Fotoregistrering: 03 - Facader / Sokkel / Altaner

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

03.3 Bæltesims

Bæltesims er revnet på overkant, muligvis grundet fugtafgivning fra murværk.



Revnet bæltesims

03.4 Sokkel

Soklen har enkle sætningsrevner og er mest udsat på Vermlandsgade ud mod vejen.

Derudover er der lette fugtskader og enkle pudsafskallinger ved soklens underkant. Grunden hertil kan skyldes opstigende grundfugt samt at regnvandet ligger sig opad soklen.



Sætningsrevne på offersokkel



Vand ligger sig opad soklen

Fotoregistrering: 03 - Facader / Sokkel / Altaner

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

03.5 Altan

Altanerne fremstår i ok stand.

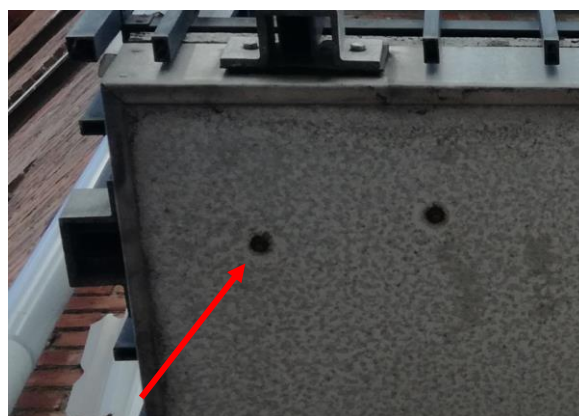
Altanerne er udført som stålkonstruktion med stålværn i farven sort.

Bolte og møtrikker på altanbundpladen er rustne.

Murværket som altanen støder op imod, er fugtigt. Dette kan skyldes at altanen har fald ind imod murværket.



Fugt på murværk under altan



Rustne bolte og møtrikker på bundplade

03.6 Nedløb

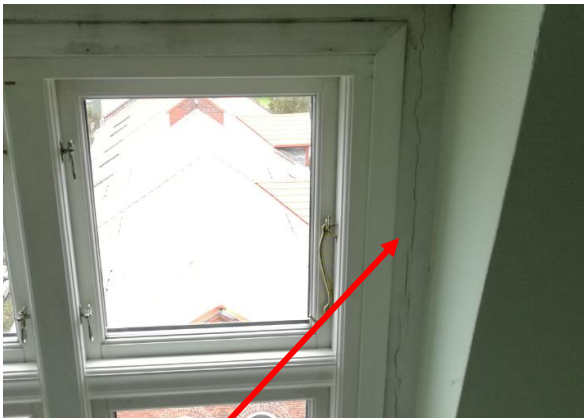
Nedløbsrør fremstår i middel stand og er med galvaniseret overflade på underfacade og i plastrør på overfacade. Enkle bæringer er rustne.

Tagrender er i zink og fremstår pæne.



Rusten bæring

Fotoregistrering: 04 - Vinduer

Pos:	Registrering:	Foto:
04.1	Vinduer til lejligheder Vinduerne fremstår i under middel stand. Vinduerne er generelt dannebrogsvinduer i 1-, 2- og 3 fag. I stueetagen er nogle af vinduer alm. 3-fags vinduer. De er alle i træ og udført som 2-lags termoruder. Mørtelfugerne omkring vinduerne fremstår i under middel stand og flere steder er de slidte eller faldet ud.	 <i>Hjørnet mellem Vermlandsgade 72-74</i>
04.2	Glaslister Glaslister fremstår i under middel stand.	 <i>Glaslister er slidte</i>
04.3	Trappevinduer Vinduer fremstår i under middel stand. Vinduerne er dannebrogsvinduer i 2-fag med termoruder i 2-lags glas. Der er registret revner rundt om vinduet.	 <i>Vindue på 5. sal – Revnet i siderne</i>

Fotoregistrering: 04 - Vinduer

Pos:	Registrering:	Foto:
04.4	Skifer sålbænke Der er registreret knækkede og porøse sålbænke, og flere steder er mørtelfugen faldet ud.	 <i>Knækket Sølbænk</i>
04.5	Kælder vinduer mod gade Vinduerne fremstår i under middel stand. Vinduerne er dannebrogsvinduer i træ og er med 2-lags termoruder. Mørtelfugerne omkring kældervinduerne fremstår slidte og enkelte steder er de faldet helt ud. Flere glassten i lyskasserne er knust.	 <i>Kældervindue og lyskasse</i>  <i>Fuge faldet helt ud</i>  <i>Lyskasse med knuste glassten</i>

Fotoregistrering: 05 - Udvendige døre

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

05.1 Hoveddøre mod gade

Døren fremstår i middel stand, men der bør udføres en snedkermæssig- og overfladebehandling af døren.

*Opgangsdøre***05.2 Udsmykning af glasparti**

Sprosser mangler på flere døre.

*Manglende sprosser***05.3 Håndtag**

Malingen som beskytter håndtaget er slidt af, det anbefales at få håndtagene udskiftet.

*Rustent håndtag*

Fotoregistrering: 05 - Udvendige døre

Pos:	Registrering:	Foto:
05.4	Trappetrin Asfalten omkring hoveddørenes trappetrin er smulderet og porøs.	
		<i>Asfalt omkring trappetrin</i>
05.5	Kælderdoor mod gård Døren fremstår i under middel stand. Malingen er skallet af flere steder.	
		<i>Kælderdoor til cykelkælder</i>
05.6	Hoveddoor mod gård Døren fremstår i under middel stand. Malingen er skallet af flere steder.	
		<i>Hoveddoor til bitrappe</i>

Fotoregistrering: 06 - Trapper / Elevatorer

Pos:	Registrering:	Foto:
06.1	Hovedtrappe Hovedtrapper fremstår generelt i middel stand. Belægningen på trin og reposer er lino- leum.	 <i>Hovedtrappe</i>
06.2	Bitrappe Bitrapperne fremstår generelt i pæn stand.	 <i>Bitrappe</i>
06.3	Døre på hovedtrappe Dørene på hovedtrapperne er de oprinde- lige. Dørene er i træ og håndtag, brevsprække, navneskilte og ringeklokker er i messing. Håndtaget er et klassisk s-greb.	 <i>Døre på hovedtrapper</i>

Fotoregistrering: 06 - Trapper / Elevatorer

Pos:	Registrering:	Foto:
06.4	Døre på bitrappe De besigtigede døre på bitrappen fremstår i forskellige stand samt i forskellige modeller.	
		<i>Døre på bagtrappen</i>
06.5	Gulve Terrazzogulve i besigtiget hovedopgang fremstår i pæn stand.	
		<i>Terrazzogulv</i>

Fotoregistrering: 07 - Porte / Gennemgange

Pos:	Registrering:	Foto:
07.1	Port udvendig Porten fremstår i middelstand. Der ses flere udvendige overfladeskader.	 <i>Hovedport fra gade</i>
07.2	Port indvendig Porten fremstår i ok stand. Porten er elektrisk styret.	 <i>Hovedport fra gård</i>
07.3	Port gennemgang Den benyttes som adgang til gården fra gaden. Loftet er pladebeklædt og væggene er i pudset murværk. Der er tidligere blevet udbedret sætnings-skade på væggen.	 <i>Udbedret sætningsskade</i>

Fotoregistrering: 08 - Etageadskillelser

Pos:	Registrering:	Foto:
08.1	Gulv i loftrum Gulv i loftrum er med træbeklædning og propper. Propper i gulvet kan indikere at der tidligere er foretaget efterisolering.	 <i>Propper</i>
08.2	Kælderloft Lofter i kælder fremstår i under middel stand. Lofter er udført som pudset loft med forskallingsbrædder, rørvæv og puds. Misfarvninger, lette revner og pudsafskallinger ses på loft i kælder.	 <i>Loft i cykelkælder</i>

Fotoregistrering: 11 – Varmecentral og varmeanlæg

Pos:	Registrering:	Foto:
11.1	Varmecentral Ejendommen er etableret med fjernvarme som er placeret i kælderen. I midten ses ekspansionsbeholderen (rød) og i siderne ses to varmtvandsbeholdere.	 <i>Varmecentral</i>
11.2	Radiator Der er placeret radiator i lejlighedens midte. Radiator og termostat er af ældre dato. Elektrisk varmemåler fremstår forholdsvis ny.	 <i>Termostat og varmemåler</i>
11.3	Automatudlufter Der er registreret vandskade ind mod væg, dette skal kontrolleres nærmere.	 <i>Vandskade</i>

Fotoregistrering: 12 - Afløb

Pos:	Registrering:	Foto:
12.1	Faldstamme i lejlighed Faldstamme i besigtiget lejligheder fremstår i middel stand.	
		<i>Faldstamme på toilet</i>
12.2	Faldstammer i kælder Besigtigede faldstammer er i kælder er støbejerns faldstammer og fremstår i middel stand.	
		<i>Faldstammer i kælder</i>
12.3	Afløb i lejlighed Afløb fremstår i middel stand. Der er registreret lette revner og afskallinger i terrazzogulvet på det besigtigede toilet.	
		<i>Afløb på toilet</i>

Fotoregistrering: 13 - Kloak

Pos:	Registrering:	Foto:
13.1	Kloak/afledning af vand Kloak og afvanding placeret i gården.	 <i>Kloak i gård</i>  <i>Kloak i gård</i>

Fotoregistrering: 14 - Vandinstallation

Pos:	Registrering:	Foto:
14.1	Rørføring Udvendig rørføring af brugsvand, besigtiget i lejlighed.	 <i>Brugsvand i køkken</i>
14.2	Brugsvandsledninger Brugsvandsledninger under håndvask er tilsluttet uhensigtsmæssigt.	 <i>Tilslutning af brugsvand</i>
14.3	Vandlås Vandlås besigtiget i lejlighed fremstår i pæn stand.	 <i>Vandlås</i>
14.4	Cirkulationspumpe Cirkulationspumpen er placeret i kælder og fremstår i pæn stand.	 <i>Cirkulationspumpe</i>

Fotoregistrering: 15 - Gasinstallation

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

15.1 Gasmåler

Der er registret gasmåler i lejlighed.



Gasmåler

Fotoregistrering: 16 - Ventilation

Pos:	Registrering:	Foto:
16.1	Ventilationsaggregat Ventilationsaggregatet fremstår i pæn stand.	 <i>Ventilationsaggregat i loftrum</i>
16.2	Aftrækskanal i køkken Aftræk fra køkken suges via mekanisk ud-sugning, med afkast over tag.	 <i>Ventilationsrør</i>
16.3	Lukket aftrækskanal i køkken Aftrækskanal blokeret i besigtiget lejlighed.	 <i>Blokeret aftrækskanal</i>
16.4	Aftrækskanal i badeværelse Der er mekanisk aftræk i besigtiget lejlighed.	 <i>Mekanisk ventilation på toilet</i>

Fotoregistrering: 17 - El / Svagstrøm

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

17.1 Måler i lejlighed

Der blev observeret elmålere i de besigtigede lejligheder.

Lejlighederne har fornyelig fået installeret nye fjernmålere.



El-tavle og elmåler i lejlighed



El-tavle og elmåler i lejlighed

17.2 Elinstallation i kælder

Elinstallation i kælder er af ældre dato.



Elinstallation

Fotoregistrering: 18 - Øvrige bygningsarbejder

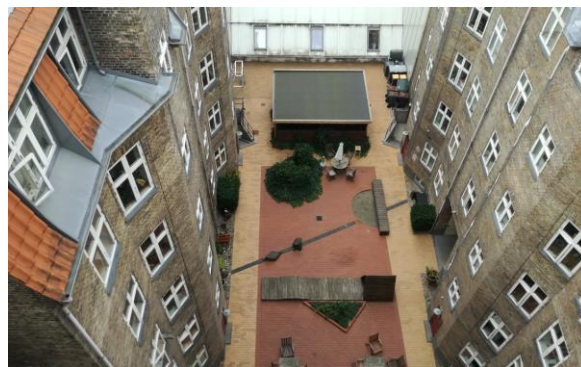
Pos:	Registrering:	Foto:
18.1	Affaldsskur i gård Fremstår i pæn stand. Skuret er opført som trækonstruktion med tagpap tag.	 <i>Skraldeskur</i>  <i>Tagpap tag</i>

Fotoregistrering: 19 - Private friarealer

Pos:	Registrering:	Foto:
------	---------------	-------

19.1 Fællesareal i gård

Gården fremstår i pæn stand og med et flot arkitektonisk udtryk.



gård

19.2 Gadeside

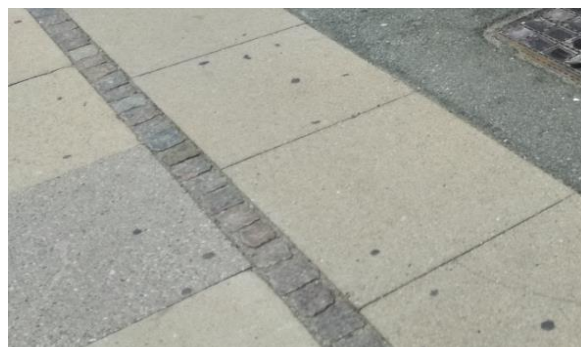
Belægningen er en blanding af fliser, chaussesten og granitfliser, og mod parkeringspladsen er der asfalt.

Asfalten er revnet og helt væk flere steder ud mod parkeringspladsen.

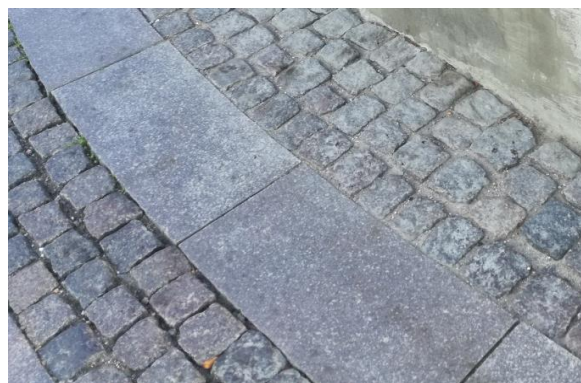
Fliser, chaussesten og granitfliser fremstår i ok stand.



Asfalt helt væk



Fliser og chaussesten på Vermlandsgade



Granit fliser på Prags Boulevard