

# AB Bangsbo

Tilstandsrapport & vedligeholdelsesplan

## Rapporteringsdato

17. december 2025

## Viste plan

Anbefalet (Scenarie 2)

## Tekniker

Peter Jahn & Partnere A/S

Mathias Saltoft Koch





## Nøgleoplysninger

### Ejendomsnavn

AB Bangsbo

### Hovedadresse

Jyllingevej 21, 2720 Vanløse

## Teams

### Ejer

AB Bangsbo

### Teknisk rådgiver

Peter Jahn & Partnere A/S

### Administrator

N/A

## Væsentlige beløb og prisoplysninger

### Driftsomkostninger ved startår

1.800.000 kr. ex. moms

### Energipriser

Priserne er indhentet fra energimærket

Fjernvarme

661,81 kr. / MWh

EI

2,43 kr. / kWh

### Moms

Priser er valgt til visning med 25% moms.



**Bangsbovej 73** ^  
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus

Opførelsesår **1927**

Boligareal **2.142 m<sup>2</sup>**

Erhvervsareal **104 m<sup>2</sup>**

Ydervægge **Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)**

Tagdækning **Tegl**

Varmekilde **Fjernvarme/blokvarme**

**Høgholtvej 6** ^  
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus

Opførelsesår **1927**

Boligareal **1.626 m<sup>2</sup>**

Erhvervsareal **-**

Ydervægge **Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)**

Tagdækning **Tegl**

Varmekilde **Fjernvarme/blokvarme**

+5 mere

### Energimærke 311228177

Klassificering **C**

Gyldighedsperiode **2017—2027**

Zone 1 **Bygning 2**

Zone 2 **Bygning 1**

Zone 3 **Bygning 3**

Zone 4 **Bygning 4**

Zone 5 **Bygning 5**

Zone 6 **Bygning 6**

Zone 7 **Bygning 2**

Zone 8 **Bygning 1**

Zone 9 **Bygning 3**

Zone 10 **Bygning 4**

Zone 11 **Bygning 5**

Zone 12 **Bygning 6**

Opvarmet areal **24.658 m<sup>2</sup>**

### Mine bygninger

Opvarmet areal **24.658 m<sup>2</sup>**

Varmeforbrug **87,51 kWh/m<sup>2</sup>**

Elforbrug **1,49 kWh/m<sup>2</sup>**

Co2e-udledning **93,14 ton/år**

Energimærke **C**

Automatisk energimærkespring vurderes ikke muligt

### Overordnet tilstandsvurdering

Den overordnede tilstand på ejendommen er middel.





Ved klimaskærmen ligger der et større behov for renovering af taget, på baggrund af de registrerede problemer med taget, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Taget kan renoveres på forskellige principper, som illustreres i alternative vedligeholdelsesplaner. Udover tag vedligeholdes facade og udvendige døre. Kældervinduer kan forbedres ved at udskifte til nye. Kælderen renoveres med overordnet vedligehold samt flere brandsikringsarbejder.

Når det kommer til de indvendige forhold er tilstanden fornuftig og tilfredsstillende. Opmærksomheden henledes til brandsikring af bl.a. lofter i kælderen.

Ved de tekniske installationer er forholdene middel. Vandrør skiftes løbende og det anbefales at fortsætte med det. Varme og afløb på ejendommen ses værende i middel tilstand med varierende materialer og brandsikring, hvorfor der indenfor betragtningsperioden på 15 år må forventes at være løbende udskiftning, som har været tilfældet indtil nu. Der stilles store krav til løbende udskiftning af tekniske installationer som brugsvand- og afløbsinstallationen, hvorfor dette renoveringsprincip løbende vurderes.

Der er yderligere afsat beløber til løbende vedligehold- og driftopgaver på ejendommen indenfor tidsrammen.

Slutteligt ses de udvendige forhold overordnet set i god tilstand, hvor løbende vedligehold er anbefalet.

Bygningsdel	Tilstand	Levetid	Advarsler	Anbefalinger
 KLIMASKÆRM				
Tag	Dårlig	10 år	-	4
Fundament/terrændæk	Middel	25 år	-	4
Facader	God	20 år	-	1
Vinduer	God	30 år	-	2
Udvendige døre	Middel	20 år	-	1
 INDVENDIGE FORHOLD				
Indvendige trapper	Middel	15 år	-	5
Indvendige arealer	God	20 år	-	1
Etageadskillelser	Dårlig	10 år	-	2
 TEKNISKE INSTALLATIONER				
Varme	God	40 år	-	3
Afløb	Middel	25 år	-	1
Kloak	Ukendt	20 år	-	1
Vand	Middel	30 år	-	5
Gas	Middel	20 år	-	0
Ventilation	Middel	15 år	-	2
El/svagstrøm	Middel	10 år	-	3
 UDVENDIGE FORHOLD				
Udvendige arealer	Middel	20 år	-	1
Port/gennemgang	God	30 år	-	1
Altaner	God	20 år	-	0

## Beskrivelse

Ejendommens tag er udformet som et **sadeltag**. **Tagbeklædning** er teglsten og **tagets tætning** er banevare og understrykning. **tagvinduer** er nyere ovenlys og støbejernsvinduer, **brandsektionering** er ved pudset brandkam, **skorsten** er blankmuret, **hætter** er af zink og **tagrender og nedløb** er af zink.

## Tilstand

Kritisk

**Dårlig**

Middel

God

Ukendt

Den samlede vurdering af tagkonstruktionen er dårlig, og den forventede restlevetid vurderes til ca. 5–10 år, afhængigt af vedligehold. Størstedelen af ejendommen har det oprindelige tag fra 1927, som nu er tæt på slutningen af et tegltags normale tekniske levetid. Taget er udført som 1-trins tætning, hvor understrykningen fungerer som primær tætning. Dette kræver, at både tegl, understrykning og alle samlinger er helt tætte for at undgå vandindtrængning. Moderne tage udføres typisk som 2-trins tætning med undertag, hvilket giver en højere robusthed mod utætheder.

Ved gennemgangen ses nye områder med frisk understrykning, men der konstateres fortsat omfattende forvitring af den oprindelige understrykning. Teglstenene ligger flere steder ujævnt, hvilket forringer tagets tæthed og øger risikoen for indtrængning af vand, især hvis kit og gennemføringer ikke er vedligeholdt. Der er anvendt tagkit flere steder; dette er revnet, bl.a. ved skotrender. Rygningsteglene, som er lagt i mørtel, fremstår ligeledes revnede og beskadigede. Under alle ovenlysvinduer er der monteret drypbakker. Tæthed ved gennemføringer er et væsentligt risikopunkt, særligt hvor tætningsløsningen ligger uhensigtsmæssigt i forhold til tagfladen, hvilket kan øge risikoen for vandindtrængning.

På Jyllingevej 37 er der etableret nyt tag og loftsrum efter en brand i 2006. Undertaget, som består af banevarer, har dog betydelig skimmelvækst. Ventilationen er efterfølgende øget for at reducere problemet, men på trods af disse tiltag anbefales det, at undertaget skimmelsaneres.

Brandfare:

Der er ikke branddøre mod loftet, hvilket øger risikoen for brandspredning. Der er registreret mangelfulde brandadskillelser på loftrummet, som fremstår utæt. Loftet er dog ikke blevet gennemgået brandteknisk totalt, så det er uvist om taget er korrekt brandsektioneret jf. BR18 arealkrav.

Skadelige byggematerialer:

Der er forhøjet risiko for anvendelse af miljøskadelige stoffer på oprindelige bygningsdele.

## Forventet levetid

10 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Vedligehold af tegltag (Afsat beløb)</b> Understrykning eftergås, eftergang af bindere og montering af nye, tætning af eksisterende tagvinduer, vedligehold af murværk på tag,...	0-3 år	-	-	-	1.500.000 kr.
<b>Eftergang af tag (Afsat beløb)</b> Tagbeklædning eftergås og kontrolleres, mindre partielle reparationer. Særligt understrykning, tætning og tegl eftergås.	0-3 år	-	-	-	500.000 kr.
<b>Skimmelsanering af undertag</b> Eftergang af skimmelsvamp på undertag. Afsat til 50 m2	0-3 år	-	-	-	30.000 kr.
<b>Udskiftning af oprindelige tage</b> Tagbeklædning på oprindelige områder udskiftes. Nyt fast undertag. Spær oprettes. Nye lægter og afstandslisters. Nye tagrender og nedløb...	4-7 år	-	↓ 50.000 kr.	-	15.400.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Med kælder. **Kælderydervægge** er murværk, **fundament** er beton, **terrændæk** er beton på råjord og **indervægge** er murværk. **udvendige kældertrapper** er in-situ støbt og pudset.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

**Middel**

God

Ukendt

Kælderen ser ud til at være i en middel tilstand med vedligeholdte overflader. Der er konstateret partielle skader som revner og afskalninger i betongulvet som anbefales udbedret, da det kan henlede til vandindtrængen i kælderen. Vægge fremstår overordnet set intakte, hvorfor der kun anbefales en overfladisk eftergang af kælderen. Der er højvandspærre i kælder og vaskekælder

#### Brandfare:

Der er flere installationer i kælderen, som kan medføre brandrisiko, især da kælderen bruges til andet end opbevaring. Det betyder, at der kan være flere flugtveje som skal være udført korrekt. Branddøre er en vigtig del af en korrekt flugtvej, hvorfor disse anbefales at indgå i potentielle forbedringsarbejder og korrekt drift.

#### Skadelige byggematerialer:

Der er forhøjet risiko for anvendelse af miljøskadelige stoffer på oprindelige bygningsdele.

#### Forventet levetid

25 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Istandsættelse af kældertrapper</b> Istandsættelse af kældertrapper. Reparation af revner og afskalninger. Pudsning af vanger. Afsat ca. 10 stk.	8-11 år	-	-	-	1.200.000 kr.
<b>Brandsikring af installationsgennemføringer i...</b> Lukning/tætning af gennembrydninger/huller i brandadskillende vægge. Lukning/tætning udføres som minimum EI60.	0-3 år	100% / 150.000 kr.	-	-	150.000 kr.
<b>Brandsikring af monierruder mod hovedtrapper</b> Brandsikring af monierruder mod hovedtrapper. Afsat 2 stk.	0-3 år	100% / 20.000 kr.	-	-	20.000 kr.
<b>Vedligehold af indvendige overflader</b> Løbende vedligehold af overflader såsom eftergang af revner og nedbrudt puds og malerbehandling på vægge. Afsat til 30 m2.	4-7 år	-	-	-	30.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Med ens facadeudformning for hele bygningen. **Facaderne** er tung facade i traditionel konstruktion. **Overfladematerialet** er pudset og **sokkel** er pudset.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

**God**

Ukendt

Facaden fremstår generelt i god stand, hvilket indikerer en forventet restlevetid på cirka 20 år. Der ses tegn på tidligere reparationer, særligt på brystninger under vinduerne. Der konstateres enkelte skader på murværket, blandt andet omkring udvendige døre og andre fremspring, hvilket er områder, der typisk har et højere vedligeholdelsesbehov.

#### Brandfare:

Facaderne er vurderet som ubrændbare og tilfredsstillende i forhold til brandsikkerhed.

#### Skadelige byggematerialer:

Der forventes ingen miljøskadelige materialer i de pudsede facader.

#### Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
Eftergang af facade i forbindelse med større tagarbejder Eftergang af facader for sætningsrevner, defekte fuger og afskalninger.	8-11 år	-	-	-	600.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Variierende vinduestyper i bygning. **Udformningen** er klassiske vinduer ved kælder, klassiske vinduer ved boliger og klassiske vinduer ved erhverv, **konstruktionen** er træ/aluminium og træ og **rudetyper** er termoruder fra år 1996-2020. **Vinduesfuger** er silikonefuger og mørtelfuger.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

**God**

Ukendt

Vinduernes tilstand varierer, hvor ældre trævinduer i kælderen viser tegn på kort levetid, mens nyere træ/aluminium vinduer er i middelgod stand. Vinduer mod boliger er fra 2016 og udført med sandbestrøget elastiske fuger. Vinduessålbænke vurderes også fra 2016.

#### Brandfare:

Brand vurderes ikke relevant.

#### Skadelige byggematerialer:

Ældre vinduer med maling kan risikere at indeholde miljøskadelige stoffer som bly og PCB.

#### Forventet levetid

30 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Renovering af trævinduer mod kælder</b> Snedkerefergang og malermæssig istandsættelse udvendigt og i kant og fals.	0-3 år	-	-	-	100.000 kr.
<b>Alternativ: Udskiftning af vinduer mod kælder</b> Nye træ/alu-vinduer og døre med energiglas. Afsat til cirka 90 vinduer	0-3 år	66% / 495.000 kr.	↓ 35.000 kr.	-	750.000 kr.

Alle priser vises ex. moms



### Beskrivelse

Hoveddøre, bitrappedøre og kælderdøre. **Hoveddøre** er fyldningsdøre i malet træ, **bitrappedøre** er fyldningsdøre i malet træ og **kælderdøre** er pladedøre i træ/aluminium og fyldningsdøre i malet træ.

**Fyldningsmateriale** er træ og glas, **dørpumpe** er mekanisk dørpumpe og **fuger om døre** er mørtelfuger.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

**Middel**

God

Ukendt

Hoveddøre, bitrappedøre og kælderdøre fremstår i middel tilstand med sædvanlige brugsspor. Overordnet er dørene udstyret med sparkeplader. Graden af slitage varierer. Det anbefales at fortsætte med regelmæssig vedligeholdelse for at forlænge dørenes levetid.

#### Brandfare:

Brand vurderes ikke relevant.

#### Skadelige byggematerialer:

Ældre døre med maling kan risikere at indeholde miljøskadelige stoffer som bly og PCB.

#### Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Istandsættelse af døre</b> Løbende snedkermæssig eftergang og malerbehandling af døre.	4-7 år	-	-	-	200.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

2 trapper pr. opgang. **Hovedtrapper** er i træ, **bitrapper** er i træ, **indgangsrepos i hovedtrappe** er beton med terrazzobelægning, **indgangsrepos bitrappe** er trædæk med trægulv, **adgang til kælder** er via bitrappen og **adgang til loft** er via bitrappen. **Overflader trin hovedtrappe** er linoleum, **overflader trin bitrappe** er linoleum, **underside af løb og reposer, hovedtrappe** er pudset og malet, **underside af løb og reposer, bitrappe** er pudset og malet, **røgmeldertype** er røgmeldere på batteri, **døre til loft** er trædøre som er uklassificeret brandmæssigt, **døre til kælder** er trædøre som er uklassificeret brandmæssigt og **døre mod beboelse** er trædøre som er uklassificeret brandmæssigt .

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Trapperummene fremstår generelt i middel stand med behov for vedligeholdelse af terrazzo og reparation af revner på vægge. Der konstateres flere indgangsrepos på hovedtrapper hvor terrazzoen er revnet. Det har ikke været muligt at vurdere jernets tilstand på undersiden, da der er aflåste pulterum under reposene.

Trapperummene bærer præg af almindelig drift og er tidligere vedligeholdt, hvilket også afspejler den generelt middelgode tilstand, som er konstateret ved gennemgangen.

#### Brandfare:

Der er forbedringsmuligheder i brandsikringen, da der er uklassificerede døre til loft og kælder. Der konstateres en række installationer som skal brandtættes i gennemføringen. Det anbefales at overveje til klassificerede branddøre og sikre tætte kabelgennemføringer for at øge brandsikkerheden.

#### Skadelige byggematerialer:

Der er lav risiko for forekomst af skadelige byggematerialer.

#### Forventet levetid

15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Brandsikring af gennemføringer</b> Afsat beløb til brandsikring af gennemføringer på trapper mod loft, kælder eller boliger m.v.	0-3 år	100% / 150.000 kr.	-	-	150.000 kr.
<b>Reparation af indgangsrepos</b> Løbende afsat beløb til reparation af revner i terrazzobelægning.	4-7 år	-	-	-	200.000 kr.
<b>Istandsættelse af overflader (afsat beløb pr. 4 årige perio...</b> Malerbehandling af vægge, lofter og træværk.	4-7 år	-	-	-	500.000 kr.
<b>Udskiftning af døre mod loft</b> Udskiftning af døre til branddøre. Døre skal etableres med dørpumpe. Nye døre skal være som EI2 60-C [BD-dør 60].	4-7 år	100% / 400.000 kr.	-	-	400.000 kr.
<b>Udskiftning af døre mod kælder</b> Udskiftning af døre til branddøre. Døre skal etableres med dørpumpe. Nye døre skal være som EI2 60-C [BD-dør 60].	4-7 år	100% / 400.000 kr.	-	-	400.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Ejendommen er indrettet med flere boliger / boliger og erhverv. **fælles faciliteter** er beboerlokale i kælder og fællesvaskeri.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

**God**

Ukendt

Ejendommens indvendige arealer fordeler sig kun på beboelse i enheder. Loftetagen anvendes til depotrum og spidsloft til fordeling af varmtvand og varmeanlæg. Kælderetagen anvendes klassisk med depotrum, teknikrum, festlokale med tilhørende køkken og tørre/vaskerum. Vedligehold af de indvendige arealer påhviler beboerne.

#### Brandfare:

Der er en risiko for mangler i brandsikring relateret til installationsgennemføringer og mulige utætte døre mellem ejendommens brandmæssige enheder, som kan kræve udbedring for at sikre bygningens brandsikkerhed.

#### Skadelige byggematerialer:

Der er forhøjet risiko for anvendelse af miljøskadelige stoffer på oprindelige bygningsdele.

#### Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
Udskiftning af branddør mellem ejendomskontor og kælder Ny branddør som EI2 30 [BD-dør 30M]	0-3 år	100% / 18.000 kr.	-	-	18.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Med etageadskillelser. **Etageadskillelser mod loft/tag** er træbjælker med indskudslag, **etageadskillelser ved normaletager** er træbjælker med indskudslag og **etageadskillelser mod kælder** er træbjælker med indskudslag og stålbjælker understøbt. **Efterisolering mod loft/tag** er i dæk med granulat.

### Tilstand

Kritisk

**Dårlig**

Middel

God

Ukendt

Etageadskillelsen er i dårlig stand, vurderet ud fra at der er huller i kælder etageadskillelsen mod beboelse og rørgennemføringer der muligvis ikke er brandsikret korrekt. Det anbefales at træbjælker brandsikres, at huller igennem etageadskillelsen repareres og at alle rørgennemføringer kontrolleres og brandsikres.

#### Brandfare:

Brandmæssigt er der risiko ved hul i etageadskillelsen samt rørgennemføringerne, der kan fungere som brandsmitteveje. Det anbefales at udbedre disse forhold for at forhindre spredning af ild.

#### Skadelige byggematerialer:

Der er potentiel risiko for miljøskadelige stoffer i ældre bygninger, specielt asbest i rørisolering og mineraluld før 1997.

#### Forventet levetid

10 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Brandsikring af etageadskillelse</b> Gennemgang af etageadskillelse mod kælder og udbedring af pudsskader, reparation af huller mod beboelse og brandsikring af...	0-3 år	-	-	-	250.000 kr.
<b>Efterisolering af etagedæk</b> Kælderloftet er delvist udført med puds direkte på indskudsbrædder, hvilket giver mulighed for etablering af pladeisolering mellem...	4-7 år	100% / 1.375.000 kr.	-	↓ 3,3	1.375.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Centralvarmeanlæg. **Varmeproducerende anlæg** er fjernvarmeanlæg, **varmefordelende system** er 2-strengt vandbårent anlæg og **varmeafgivende system** er radiatoranlæg. **Varmeregulerende system på fordelingsanlæg** er afspærringsventiler og statiske ventiler, **varmeregulerende system i enheder** er termostater, **rørisolering på hovedledninger** er rørsikring af PE-skum og mineraluld afsluttet med isogena (PVC), **rørisolering på stigeledninger** er uisolert og **rørisolering på koblingsledninger** er uisolert.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

**God**

Ukendt

Den overordnede tilstand af varmeinstallationerne vurderes som god. Til opvarmning af radiatoranlægget anvendes 2 stk. isolerede varmevekslere fra Reci. Der mangler mærkeplade hvorfor alderen ikke kan identificeres. Det forventes at den er fra samme tid som varmtvandsbeholderen, som er fra 1993 hvorfor den tekniske levealder er nået, dog fremstår de i acceptabel stand i øjeblikket, da foreningen vedligeholder anlægget.

Radiatorerne fremstår i fin stand, størstedelen er placeret under vinduerne, hvilket er positivt, da det sikrer en bedre varmefordeling samt kuldenedfald. Nogle radiatortermostater er ældre og anbefales at skiftes, da ældre termostater bliver upræcise over tid og ikke regulerer varmen effektivt.

Fra 2027 træder et lovkrav i kraft, der pålægger, at alle forbrugsmålere til varme, vand og køling skal være fjernafmåselige. På den baggrund anbefales det at installere nye fjernafmåselige varmemålere på alle radiatorer, medmindre dette ikke er omkostningseffektivt. (Det kræver en rentabilitetsberegning for at vurdere om det ikke er omkostningseffektivt).

#### Brandfare:

Der er flere installationsgennemføringer, som hvis ikke er brandsikret korrekt, vil medføre brandrisiko.

#### Skadelige byggematerialer:

Der er forhøjet risiko for anvendelse af miljøskelelige stoffer på oprindelige bygningsdele.

#### Forventet levetid

40 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Nye varmefordelingsmålere</b> Udgifterne til installation af elektroniske varmefordelingsmålere med fjernafmåling på samtlige radiatorer er af størrelsesordenen ca. kr....	0-3 år	100% / 192.000 kr.	-	-	192.000 kr.
<b>Afsat beløb til løbende vedligehold af varmeanlæg</b> Afsat beløb til løbende drift og vedligehold af varmeanlæg, herunder løbende udskiftning af ventiler, termostater, udluftninger, rustne rør mv.	4-7 år	-	-	-	30.000 kr.
<b>Udskiftning af varmevekslere</b> Udskiftning af 2. stk eksisterende vekslere, tilslutning af nye vekslere. inkl. VVS-arbejde.	4-7 år	-	-	-	250.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Afløbsanlæg fælles for flere enheder. **Anlægsopbygning ved etager** er separate køkkenfaldstammer og delte toilet-faldstammer, **faldstammer** er støbejern og galvaniseret stål og **afgreninger** er som faldstammer og plast. **udluftningsprincip** er udluftet over tag via hætte.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

**Middel**

God

Ukendt

Tilstanden på afløbsinstallationen vurderes at være i middel stand.

Der er blevet skiftet en del faldstammer i ejendommen og det er fortsat noget, som der er fokus på løbende.

Det anbefales at der fortsat udskiftes løbende dog i hele stræk, for at sikre korrekt brandsikring i etageadskillelser.

### Forventet levetid

25 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Løbende udskiftning af faldstammer</b> Alder og stand er varierende som følge af at faldstammer løbende bliver udskiftet. Vi anbefaler at faldstammer fortsat udskiftes partielt i hele stræk...	0-3 år	-	-	-	40.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Samlet kloakering. **Hovedledninger i jord** er ukendt, **stikledninger** er ukendt, **brønde** er beton, **drænanlæg** er ikke etableret og **gulvafløb** er med højvandslukke.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

**Ukendt**

Da hovedledninger og stikledninger ikke er synlige, kan der ikke oplyses den præcise tilstand. Gulvafløbet med højvandslukke ser ud til at være funktionelt, men vi anbefaler en tv-inspektion for mere præcis vurdering. Samlet vurderes kloakeringens levetid til komme på omkring 20 år, afhængig af vedligeholdelse og eksisterende skjulte skader.

#### Brandfare:

Der er ingen indikationer af brandmæssige ulovlige forhold i forbindelse med kloakeringen.

#### Skadelige byggematerialer:

Der er en lav risiko for, at der forekommer miljøskadelige materialer i kloakinstallationen.

#### Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Tv-inspektion</b> Tv-inspektion og kortlægning af kloaksystem.	0-3 år	-	-	-	250.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



## Beskrivelse

Brugsvandsanlæg. **Fordelingsanlæg** er rustfri stål og galvaniseret stål og **varmtvandsbeholder** er præfabrikeret beholder i varmecentral. **Koblingsledninger** er galvaniseret stål, rustfrit stål, pex og kobber, **ventiler** er afspærringsventiler, **rørisolering af hovedledninger** er mineraluld afsluttet med isogena (PVC) og rørsåle af PE-skum, **rørisolering af stigeledninger** er uisoleret, **rørisolering af koblingsledninger** er uisoleret, **isolering af koldvandsinstallation** er kondensisolerede hovedledninger og **vandmålere** er ikke konstateret.

## Tilstand

Kritisk

Dårlig

**Middel**

God

Ukendt

Ejendommens vandinstallation vurderes samlet set at være i middel stand. Store dele af installationen er skiftet til rustfrit stål.

Viceværtten melder, at stigestregene skiftes løbende. Hovedledninger er størstedelen også skiftet til rustfrit stål og er velisoleret. enkelte dele er stadig udskiftet og i galvaniseret stål, dette anbefales at skiftes hurtigst muligt, da blanding af materialerne i den samlede installation forkorter de nye rørs levetider og vil medføre tidlig tæring. Viceværtten melder, at foreningen er obs. på de ældre rørstræk og skifter dem løbende.

Der er observeret at nogle udskiftede rør er uisoleret i boligerne. De kolde vandrør står og kondenserer, da de er i varmere omgivelser. Det anbefales at isolerer alle stigestregene i boliger og alle hovedledninger i kælderen.

Varmtvandsproduktionen sker med 2 stk. Reci varmtvandsbeholdere i 2.000 L hver. Den ene anvendes til opvarmning af vandet melder viceværtten. Beholderne er fra 1993 og har dermed udlevet deres tekniske levealder, men fremstår i ok stand, da de er blevet vedligeholdt. Foreningen skal påregne udskiftning af disse inden for en årrække.

Fra 2027 træder et lovkrav i kraft, der pålægger, at alle forbrugsmålere til varme, vand og køling skal være fjernaflæselige. På den baggrund anbefales det at installere nye fjernaflæselige varmemålere i alle lejligheder, medmindre dette ikke er omkostningseffektivt. (Det kræver en rentabilitetsberegning for at vurdere om det ikke er omkostningseffektivt).

### Brandfare:

Der er flere installationsgennemføringer, som hvis ikke er brandsikret korrekt, vil medføre brandrisiko.

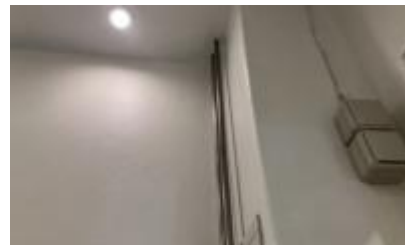
Skadelige byggematerialer:

Der er forhøjet risiko for anvendelse af miljøskeadelige stoffer på oprindelige bygningsdele.

### Forventet levetid

30 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Nye vandmålere</b> Installation af vandmålere på varmt og koldt brugsvand i lejligheder. Udgifterne til installering af fjernaflæsning af koldt og varmt brugsvan...	0-3 år	100% / 320.000 kr.	-	-	320.000 kr.
<b>Isolering af stigestregene og hovedledninger</b> Dette er et afsat beløb, da der på baggrund af besigtigelsen ikke kan vurderes af omfanget af uisolerede rør.	0-3 år	-	-	-	30.000 kr.
<b>Udskiftning af cirkulationspumpe</b> Cirkulationspumpe udskiftes til en moderne selvregulerende, A-mærket, pumpe med et lavt energiforbrug. Pumpe skal være med...	0-3 år	-	-	-	20.000 kr.
<b>Løbende udskiftning</b> Alder og stand er varierende som følge af løbende udskiftning. Vi anbefaler at vandrør fortsat udskiftes partielt i fulde stræk.	4-7 år	-	-	-	40.000 kr.
<b>Udskiftning af varmtvandsbeholdere</b> Udskiftning af varmtvandsbeholdere, installation af ny beholder samt nødvendigt VVS-arbejde.	4-7 år	-	-	-	200.000 kr.
					Alle priser vises ex. moms



### Beskrivelse

Gasinstallation. **Fordelingsanlæg** er Ældre jernrør og malerbehandlet.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

**Middel**

God

Ukendt

Gasinstallationen, som består af ældre jernrør, fremstår i en middelgod og stabil stand med behov for almindelig løbende vedligeholdelse. Der vurderes ikke at være udsigt til større vedligeholdelsesudgifter udover den normale drift, og der er derfor ikke anbefalet særlige foranstaltninger på nuværende tidspunkt. Det anbefales dog, at foreningen én gang årligt gennemfører en visuel gennemgang af gasrørene i fællesarealerne. Ved denne gennemgang bør der særligt holdes øje med begyndende tæring, som typisk opstår på rørstrækninger, hvor kondens kan samle sig, eller hvor ventilationen er begrænset. Det er samtidig vigtigt at sikre, at den rustbeskyttende maling på rørene er intakt, da overfladebehandlingen har en væsentlig funktion i at forhindre korrosion på ældre stålør. Derfor bør rørinstallationerne malervedligeholdes løbende, så overfladen forbliver beskyttende og ubrudt. Foreningen bør desuden opfordre beboerne til at reagere, hvis de observerer rust, misfarvninger, lugtgener eller andre forhold, der kan indikere begyndende nedbrydning eller fejl på gasinstallationen i boligerne. En tidlig indberetning kan forhindre skader og sikre en stabil og sikker drift af installationssystemet.

### Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
 Ingen anbefalinger					



### Beskrivelse

Naturlig og mekanisk ventilation. **Naturlig ventilation** er i bad/toilet i boliger og i køkken i boliger, **kontroludsugningsanlæg** er i kælder og **type af mekanisk ventilationsanlæg** er decentrale anlæg i enheder. **Ventilationskanaler i etager** er betonkanaler, **ventilationskanaler på loft/tag** er stålrør og betonkanaler, **kondensisolering** er ikke udført, **luftafkast** er facadeventiler og taghætter med flere kanaler og **frisklufttilførsel** er spalteventiler i vinduer.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

**Middel**

God

Ukendt

I boliger er der naturlige aftrækskanaler i køkken og på badeværelse. Der er derudover ventilationsmulighed i facaden. I kælders festlokaler og toilet er der installeret mekanisk ventilation. Det er vigtigt, at kanaler renses løbende (ca. hvert 10 år) for at vedligeholde boligernes komfort, og nedsætte risikoen for dannelse af skimmelsvamp mv. Undlades rensning af kanaler reduceres effektiviteten af aftrækket grundet tykt lag støv.

#### Brandfare:

Ingen brandmæssige ulovlige forhold er observeret. Opmærksomhed henledes på rørgennemføringer og korrekt brandsikring af mekanisk ventilation som går igennem flere brandmæssige enheder.

#### Skadelige byggematerialer:

Der er lav risiko for miljøskadelige stoffer.

#### Forventet levetid

15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Udskiftning af motor i kælder</b> Udskiftning af motor i kælder til festlokale til tilsvarende fra Systemair.	8-11 år	-	-	-	25.000 kr.
<b>Rensning af kanaler</b> Rensning af aftrækskanaler. Der skal være adgang til samtlige kanaler i bolig - Herunder skal nedhængte lofter m.v. tages ned i nødvendigt omfan...	0-3 år	-	-	-	150.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

El-anlæg, fælles anlæg. **Fordelingsanlæg** er blanding af nyere og ældre ledere, **stik** er Ældre stikledninger og **gruppetavle for fællesanlæg** er Ældre tavleanlæg og nyere tavleanlæg. **Belysning i trapper** er nyere armaturer med LED lyskilder, **belysning i øvrige fællesarealer** er lysstofrør og nyere armaturer med LED lyskilder, **belysning udvendigt** er Ældre armaturer med LED lyskilder, **porttelefonanlæg (svagstrøm)** er Ældre kaldeanlæg og **gruppetavler i erhverv** er Ældre gruppetavler og nyere gruppetavler.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

**Middel**

God

Ukendt

De elektriske installationer i ejendommen vurderes til at være i middel tilstand med forskellige elementer af varierende alder og vedligeholdelse. Installationerne har en anslået restlevetid på cirka 10 år før eventuel opgradering kan være nødvendig. Der er timer på belysningen i trapperum og loft. Der udføres el eftersyn hver gang der skiftes ejer. Dørtelefoner er af ældre dato og en udskiftning heraf anbefales.

### Brandfare:

Ejendommens elsystemer, både de ældre og de nyere, ser ud til at være installeret og beskyttet korrekt med gruppetavler, så de udgør ikke umiddelbart en brandmæssig risiko. Det er dog altid en god idé at få foretaget regelmæssige el-tjek af en autoriseret el-installatør for at sikre, at der ikke opstår brandrisici over tid. Der konstateres generelt kabelgennemføringer, som ikke er brandsikrede, herunder specifikt ved elskabet i trapperummet, hvor kabler føres igennem dækket mod kælderens.

### Skadelige byggematerialer:

Der er ikke nogen umiddelbare tegn på miljøskadelige materialer.

### Forventet levetid

10 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Løbende drift og vedligehold af elinstallationer på...</b> Der bør periodisk afsættes beløb til kontrol af installationerne ved et el-tjek hos elinstallatør. Såfremt der er behov, så kan tavler termograferes for...	8-11 år	-	-	-	50.000 kr.
<b>Udskiftning af belysning på loft ved tagudskiftning</b> Etablering af sensorstyret LED belysning. Eksisterende kabling genanvendes	4-7 år	-	-	-	230.000 kr.
<b>Løbende udskiftning af belysning i trapperum (Afsat beløb pr....</b> Etablering af sensorstyret LED belysning. Eksisterende kabling genanvendes	4-7 år	-	-	-	25.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Anlæg omkring bygninger. **Adgangsveje og stier** er asfalt og **gårdanlæg** er Ældre privat gårdanlæg. **Overflader i gårdanlæg** er asfalt, betonfliser og græs, **cykelskure og depoter** er anden konstruktion, **affaldsskure** er anden konstruktion og **faciliteter i gårdanlæg** er legeplads og tørreplads.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

**Middel**

God

Ukendt

Det ældre gårdanlæg bærer præg af en vis forringelse, især i asfaltbelægningen, der viser synlige skader. Restlevetiden kan forventes at være omkring 20 år, forudsat rettidig vedligeholdelse.

#### Brandfare:

Containerplaceringen er hensigtsmæssige og følger anbefalede retningslinjer, da de er placeret væk fra bygningens vinduer og døre.

#### Skadelige byggematerialer:

Risikoen for miljøskadelige byggematerialer er lav.

#### Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Eftergang af belægning</b> Eftergang af belægningen i gårdarealet	8-11 år	-	-	-	150.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Med port eller gennemgang. **portdør** er stålport.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

**God**

Ukendt

Stålporten vurderes at være i god tilstand med en anslået restlevetid på 30 år.

### Brandfare:

Ingen bemærkninger.

### Skadelige byggematerialer:

Ingen bemærkninger.

### Forventet levetid

30 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
<b>Renovering af portlåge</b> Justering af låger, afslibning og malerbehandling	12-15 år	-	-	-	10.000 kr.
Alle priser vises ex. moms					



### Beskrivelse

Med altaner. **lette altaner** er stålaltaner med let dæk og bundplade, stålværn og aluminiumsaltaner med metalværn.

### Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

**God**

Ukendt

Altanerne viser generelt en god tilstand, især de nyere stålaltaner fra 2018 som forventes at have en længere levetid.

#### Brandfare:

Ingen åbenlyse brandmæssige ulovlige forhold.

#### Skadelige byggematerialer:

Ingen bemærkninger.

#### Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m <sup>2</sup>	Økonomi
 Ingen anbefalinger					





	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Udskiftning af døre mod loft															400	
Udskiftning af døre mod kælder												400				
Reparation af indgangsrepos	200															
Istandsættelse af overflader (afsat beløb pr. 4 årige periode - 125.000 årligt)	500															
Reparation af indgangsrepos					200											
Istandsættelse af overflader (afsat beløb pr. 4 årige periode - 125.000 årligt)					500											
Reparation af indgangsrepos									200							
Istandsættelse af overflader (afsat beløb pr. 4 årige periode - 125.000 årligt)									500							
Reparation af indgangsrepos													200			
Istandsættelse af overflader (afsat beløb pr. 4 årige periode - 125.000 årligt)													500			
<b>INDVENDIGE AREALER</b>																
Udskiftning af branddør mellem ejendomskontor og kælder												18				
<b>ETAGEADSKILLELSER</b>																
Brandsikring af etageadskillelse		250														
Efterisolering af etagedæk												1.375				
<b>VARME</b>																
Nye varmefordelingsmålere	192															
Afsat beløb til løbende vedligehold af varmeanlæg	30															
Udskiftning af varmevekslere								250								
<b>AFLØB</b>																
Løbende udskiftning af faldstammer		40														
Løbende udskiftning af faldstammer									40							
<b>KLOAK</b>																
Tv-inspektion				250												
Tv-inspektion												250				

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
<b>VAND</b>																
Nye vandmålere	320															
Udskiftning af varmtvandsbeholdere								200								
Udskiftning af cirkulationspumpe								20								
Isolering af stigestreng og hovedledninger		30														
Løbende udskiftning		40														
Løbende udskiftning										40						
<b>VENTILATION</b>																
Rensning af kanaler				150												
Rensning af kanaler												150				
Udskiftning af motor i kælder												25				
<b>EL/SVAGSTRØM</b>																
Løbende drift og vedligehold af elinstallationer på ejendommen		50														
Udskiftning af belysning på loft ved tagudskiftning															230	
Løbende drift og vedligehold af elinstallationer på ejendommen												50				
Løbende udskiftning af belysning i trapperum (Afsat beløb pr. stk.)	25															
Løbende udskiftning af belysning i trapperum (Afsat beløb pr. stk.)					25											
Løbende udskiftning af belysning i trapperum (Afsat beløb pr. stk.)									25							
Løbende udskiftning af belysning i trapperum (Afsat beløb pr. stk.)													25			
<b>UDVENDIGE AREALER</b>																
Eftergang af belægning											150					
<b>PORT/GENNEMGANG</b>																
Renovering af portlåge											10					

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
SUMMERING																
Håndværkeromkostninger	1.297 tkr.	760 tkr.	1.600 tkr.	400 tkr.	1.225 tkr.			470 tkr.	1.225 tkr.	80 tkr.	1.560 tkr.	2.298 tkr.	725 tkr.		17.380 tkr.	
Følgeomkostninger		300 tkr.	1.300 tkr.					230 tkr.			590 tkr.	727 tkr.			14.920 tkr.	
Moms (25%)	324,25 tkr.	265 tkr.	725 tkr.	100 tkr.	306,25 tkr.			175 tkr.	306,25 tkr.	20 tkr.	537,5 tkr.	756,25 tkr.	181,25 tkr.		8.075 tkr.	
<b>Total</b>	<b>1.621,25 tkr.</b>	<b>1.325 tkr.</b>	<b>3.625 tkr.</b>	<b>500 tkr.</b>	<b>1.531,25 tkr.</b>			<b>875 tkr.</b>	<b>1.531,25 tkr.</b>	<b>100 tkr.</b>	<b>2.687,5 tkr.</b>	<b>3.781,25 tkr.</b>	<b>906,25 tkr.</b>		<b>40.375 tkr.</b>	

Vedligehold af tag

Udskiftning af tag m.v.

Eftergang af tag (2030-2033)

Eftergang af tag (2034-2037)

Skimmelsanering af undertag

Brandsikring af kælder mm.

Vedligehold af kældernedgange og gård m.v.

Vedligeholdelse af kælder m.v.

Løbende vedligehold af trapper (2026-2029)

Løbende vedligehold af trapper (2030-2033)

Løbende vedligehold af trapper (2034-2037)

Løbende vedligehold af trapper (2038-2041)

Installation af forbrugsmålere på radiatorer og brugsvand

Vedligehold af varmeanlæg

Vedligehold af varmecentral herunder udskiftning af vekslere, varmtvandsbeholdere og cirkulationspumpe

Løbende udskiftning af vand og afløb samt eftergang af isolering af hovedledninger og stigestrange

Løbende udskiftning af vand og afløb

TV-inspektion af kloak (2026-2029)

TV-inspektion af kloak (2034-2037)

Rensning af ventilationskanaler (2026-2029)

Rensning af ventilationskanaler (2034-2037)