



Bo42
AFDELING SVANEKE
BYGGEAFSNIT 8
BYFOGEDBAKKEN 2A-2B, 3740 SVANEKE

BYGGETEKNISK RAPPORT

07.11.2016

SAG NR. 15.5871

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER
Erfaring. Indsigt. Kreativitet.

DALGASGADE 11 • 7400 HERNING • TELEFON 97 22 42 27

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING.....	2
1.1 Baggrund for besigtigelsen	2
1.2 Hvornår	2
1.3 Byggeteknisk dokumentation.....	2
2. GENEREL BESKRIVELSE	3
2.1 Bygherre	3
2.2 Bebyggelsen	3
2.3 Besigtigelse	5
3. KONKLUSION	6
3.1 Konklusion	6
4. BYGNINGSDELE	10
4.1 Fundamenter / sokkel	10
4.2 Kælderydervægge	11
4.3 Terrændæk / etageadskillelse	11
4.4 Udvendige trapper	12
4.5 Facader m.v.....	14
4.6 Vinduer, glaspartier, udv. døre, fuger m.v.	18
4.7 Skillevægge	21
4.8 Indvendige trapper.....	22
4.9 Tagkonstruktion / tagrum	22
4.10 Tagflader.....	24
4.11 Tagudhæng m.v.....	25
4.12 Tagrender og tagnedløb	27
4.13 Tagkviste, ovenlys m.v.	28
4.14 Gulvkonstruktioner / gulvbelægninger	29
4.15 Indvendige vægoverflader	30
4.16 Lofter	31
4.17 Indvendige døre m.v.	32
4.18 Toilet / bad	33
4.19 Køkkener	34
4.20 Afløbsinstallationer i terræn	35
4.21 Afløbsinstallationer i bygninger.....	36
4.22 Vandinstallationer	37
4.23 Varmeinstallationer	39
4.24 El installationer	39
4.25 Udearealer	42
4.26 Udhuse / skure	42
4.27 Hegn	43
4.28 Tilgængelighed i terræn.....	43

1. INDLEDNING

1.1 Baggrund for besigtigelsen

Besigtigelserne og undersøgelserne skal belyse bygningernes og de enkelte bygningsdeles nuværende tilstand til brug for en samlet vurdering af bebyggelsen.

1.2 Hvornår

Der blev udført besigtigelse og undersøgelser af bebyggelsen den 15.09.2016.

1.3 Byggeteknisk dokumentation

Nærværende Byggetekniske rapport er udarbejdet på baggrund af en visuel besigtigelse, fotodokumentation, byggeteknisk gennemgang af de enkelte bygningsdele og konstruktioner, samt en gennemgang af de tekniske installationer så som VVS, ventilation og el.

Bebyggelsen er undersøgt i et omfang, så det anses for at være tilstrækkeligt dækkende til at give det nødvendige grundlag til en samlet vurdering af bebyggelsens beskaffenhed samt fejl og mangler.

2. GENEREL BESKRIVELSE

2.1 Bygherre

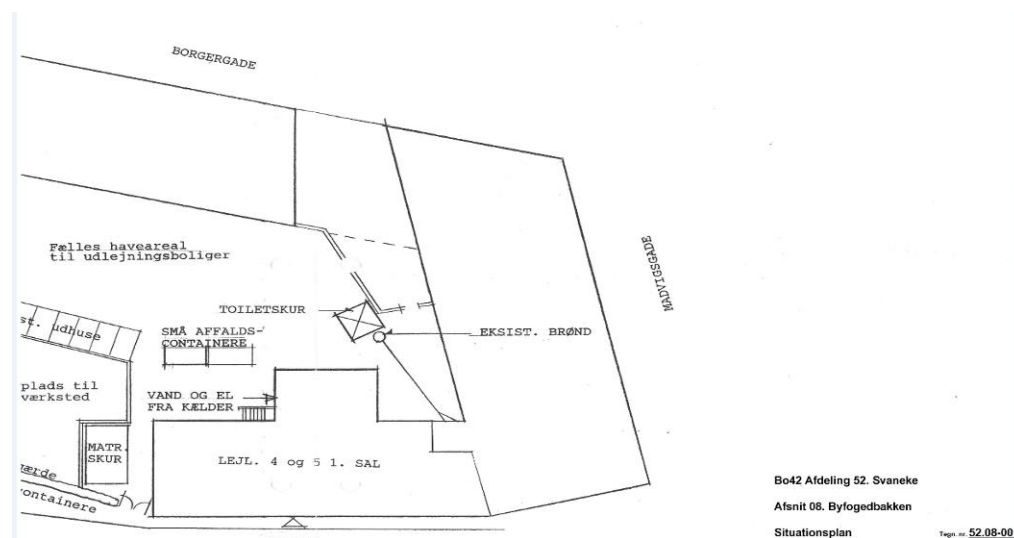
Bo42
St. Torv 2
3700 Rønne
Tlf.: 5695 1942
www.bo42.dk

2.2 Bebyggelsen

Boligerne er opført som almene boliger i 1991 og består af i alt 7 boliger på mellem 34 og 61 m². Boligerne er 1-2 rums.



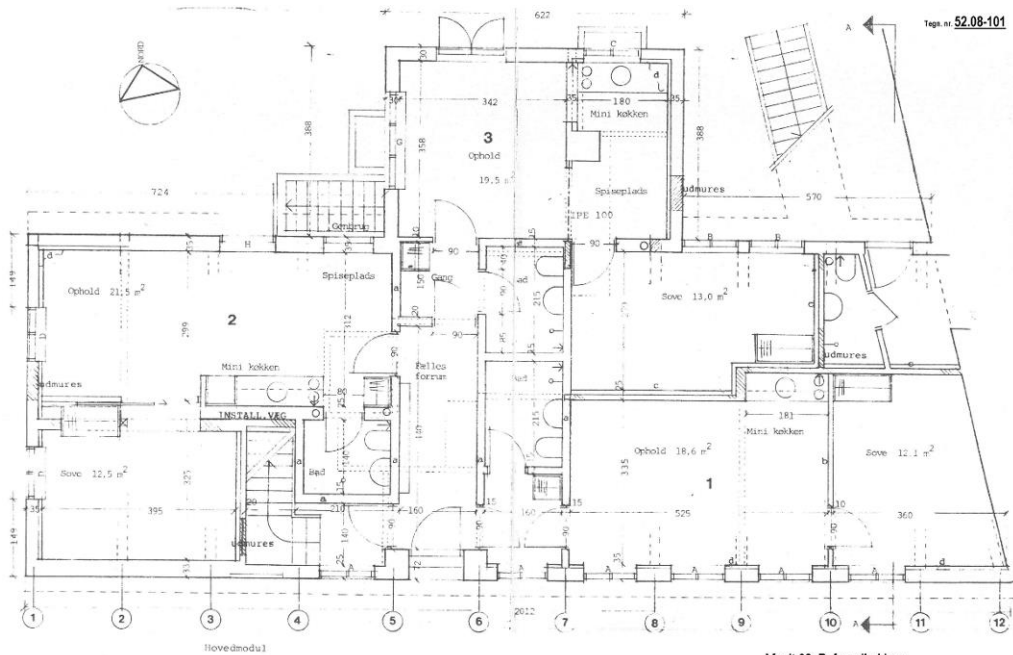
Oversigtskort



Situationsplan

Bo42 Afdeling 52, Svaneke
Afsnit 08, Byfogedbakken
Situationsplan

Tegn. nr. 52.08-001

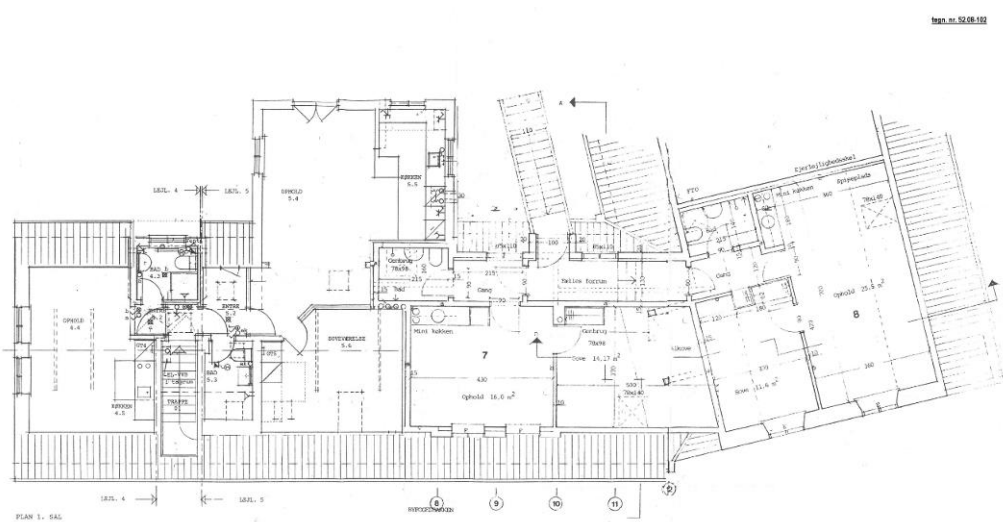


Afsnit 08. Byfogedbakken

Plan af stueetage

Tegn. nr. 52.08-101

Plan af stueetage

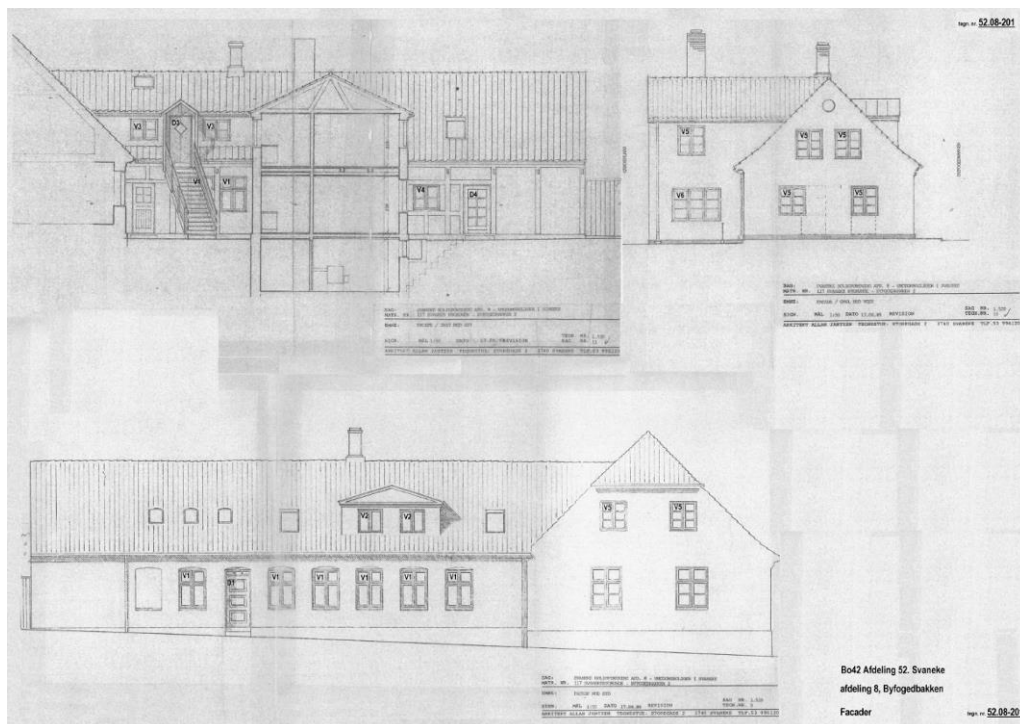


Bo42 afdeling 52 Svaneke,
 afsnit 8 Byfogedbakken

Plan af 1. sal

Tegn. nr. 52.08-102

Plan af 1. sal



Facader

2.3 Besigtigelse

Til stede ved besigtigelsen var:

- Hans Mikkelsen, Bo42
- Steenbergs tegnestue ApS, Nicolai Ipsen
- Steenbergs tegnestue ApS, Anders Bjerregård
- Nils Ulrik Nielsen, Årstiderne Arkitekter P/S
- Kurt Udengaard, Årstiderne Arkitekter P/S

Følgende boliger blev besigtiget:

- Byfogedbakken 2A st. mf
- Byfogedbakken 2 1.tv
- Byfogedbakken 2B 1.tv
- Byfogedbakken 2A 1.tv – besigtiget vedr. tekniske installationer

3. KONKLUSION

3.1 Konklusion

Konklusionen er et sammendrag af bygningens skadesbillede.

Vurdering af tekniske installationer er baseret på besigtigelse af Byfogedbakken 2a 1.th, samt fælles kælder og gennemgang af udleveret tegningsmateriale.

Radon

Radon er en naturlig forekommende og radioaktiv gasart, der findes i undergrunden, og som kan trænge ind i bygninger.

Radonmængden i jorden varierer geografisk alt efter undergrundens sammensætning.

I henhold til Sundhedsstyrelsens oversigtsskort baseret på målinger foretaget i 2001, ligger Svaneke i den højeste klasse 4. Klassen angiver at 10-30% af kommunens enfamiliehuse har en radonkoncentration over 200 Bq/m³.

Bygningens stand og konstruktion har ligeledes stor betydning for, hvor meget radon der er i indeklimaet.

Det meste radon trænger ind i bygninger gennem revner og sprækker i fundamenter, kældergulve, stuegulv, betondæk, ydervægge i kælder og utætheder ved rørgennemføringer i fundamenter m.v.

Kun en radonmåling giver et præcist billede af, hvor meget radon der er i bygningen. Det er nemt at foretage en radonmåling. Hvis der måles over 100 Bq/m³ anbefaler Energistyrelsen, at der skal gøres noget ved problemet.

Der henvises til Byg-Erfa Erfaringsblad (99) 02 09 27 Radon – forebyggelse og afhjælpning samt www.radon.dk.

Bygningsdele m.v.

Fundamenter / sokkel

Sokkel mod fortov er meget slidt. Denne har mange alvorlige revner, afskalninger, manglende maling mv.

Granit sokkel er nedslidt. Soklen har mange fuge- og malingskader, der kræver skærpet vedligehold.

Restlevetider 0 – 5 år

Kælderydervægge

Løstsiddende maling og mange afskalninger på ydervægge pga. kulde og fugtpåvirkninger. Udvendig kan det overvejes om kældervæg skal drænes eller undersøges nærmere.

Terrændæk / etageadskillelse

Der ses tydeligt optrængende fugt og skader på gulvet.

Udvendige trapper

Forskellige trapper og trin. Restlevetiden for betontrin er under 5 år.

Facader m.v.

Generelt er facader i bebyggelsen i dårlig stand.

Mod gården er bindingsværket og tilhørende murfelter under nedbrydning

Malingoverfladerne ved vinkelbygningen krakelerer og skaller af i stort omfang.

Restlevetiden for gavlen mod vest og facader med bindingsværk er opbrugt.

Sålbænke

Betonsålbænke fremstår med flere revner og maling afskalninger. Betonsålbænke har en restlevetid på 5 år. Klinkesålbænke har en restlevetid på 5-10 år.

Vinduer, glaspartier, udvendige døre

Det generelle billede er, at vinduerne er i en meget dårlig stand. Restlevetiden for vinduerne er mellem 0-10 år.

Fuger ved vinduer og døre

Mørtelfuger er i dårlig stand.

Skillevægge

Der er ikke registreret nogen skader

Indvendige trapper

Der er ikke registreret nogen skader

Tagkonstruktion

Undertag af masonit bærer præg af fugt og vandskader. Restlevetid 0 - 6 år

Tagrum

Tagrum bør efterisoleres oven på de nuværende 150 mm glasuld

Tagflader

Tagsten ligger ujævnt. Flere steder er der hul ned gennem taget.

Rygningerne på forbygningen er meget dårlig, der er direkte hul og vand kommer ind. Tagflader har levetid på 0 – 10 år.

Tagudhæng m.v.

Murede gesimser ved forbygningen er slidte.

Tagrender og tagnedløb

Tagrender og nedløb er nedslidte.

Tagkviste, ovenlys m.v.

Kvist mod gaden har mange maling afskalninger og mindre revner ved gesimser.

Gulvkonstruktioner / gulvbelægninger

Kældergulv skal gennemgås for radon problematik

Alm. slidtage på øvrige gulve. Der bør være løbende kontrol af vinylgulve og samlinger i vådrum.

Indvendige vægoverflader

Alm. slidtage

Vinyl beklædning i brusekabiner skal løbende kontrolleres for svigt.

Lofter

Der er ikke registreret nogen skader

Indvendige døre m.v.

Nyere Sweedoor døre

Toilet / bad

Der blev ikke registreret nogen skader

Køkkener

Køkkenerne fremstår lyse og med inventar med forskellig alder.

Afløbsinstallationer i terræn

Der er ikke foretaget registreringer af afløbsinstallationer i terræn.

Afløbsinstallationer i bygninger

Afløbsinstallationer er funktionsdygtige, men anbefales udskiftet i forbindelse med renoveringsarbejder. Dykpumpe i kælder kræver ekstra opmærksomhed og vedligeholdelse.

Vandinstallationer

Vandinstallationen er funktionsdygtig, men levetiden på disse må forventes at blive opbrugt inden for de kommende ca. 10 år, og anbefales udskiftet i forbindelse med renoveringsarbejder. Installationer udført af galvaniseret stål i kælder m.v. kræver ekstra opmærksomhed. Varmtvandsbeholdere, sanitet og armaturer bør skiftet løbende efterhånden som de bliver defekte.

Varmeinstallationer

-

Ventilation

-

Vurderingsskema for VVS

	Alder år	God	Dårlig	Meget dårlig	Restlevetid år
Afløb i terræn	25-30				20-30
Afløb i bygning	25-30	X			10-20
Forsyning vand	25-30	X			20-30
Varmtvandsbeholder	10-15	X			5-15
Sanitet	25-30		X		0-10
Brugsvandsanlæg	25-30	X			10-20

El installationer

Den tilbageværende levetid på de oprindelige afbrydere og stikkontakter må forventes at være begrænset, men de anvendte typer kan udskiftes 1:1 med nuværende standard LK komponenter. Så det anbefales at disse komponenter skiftes efterhånden som de bliver defekte.

Ved defekt HPFI/gruppeafbryder kan disse udskiftes 1:1 med tilsvarende komponenter, der dog skal overholde nutidige standarder.

Ved gennemgangen er forhold bag afdækninger ikke undersøgt. Det anbefales at der laves supplerende undersøgelser på installationen for at kontrollere tilslutninger, forbindelser og samlinger.

Vurderingsskema for EL

	Alder år	God	Dårlig	Meget dårlig	Restlevetid år
Hovedtavle					
Gruppetavler	25-30 år	X			10-20
Måler	25-30 år	X			10-20
Dørtelefonanlæg					
Elrør i jern					
Elrør i pvc	25-30 år	X			10-20
Ledninger i stof					
Ledninger i pvc					
Afbrydere, lampeudtag, trykknapper	25-30 år		X		0-10

Udearealer

Adgang til bebyggelsen og de faste belægninger i gården er udført i betonfliser i normal stand og brosten, græsareal samt enkelte bede.

Restlevetiden for flisebelægninger er 10-15 år.

Udhuse / skure / carporte

Fællesskur udført med malet plade-/bræddbeklædning, tagpaptag samt PVC-tagrender og –nedløb. Maling-overflader på plade-/bræddefacader er under nedbrydning, og der er flere steder bar træ.

Tagrender og –nedløb er let slidte og under nedbrydning.

Plade-/bræddbeklædningen er ført helt ned til fast belægning, hvilket giver opfugtning.

Restlevetiden for plade-/bræddbeklædningen er 10-15 år.

Restlevetiden for tagpaptækningen og tagrender er 5-10 år.

Hegn

I gården er der udført en muret skærmvæg udført i bloksten, der er pudset og malet. Øverst er der afsluttet med røde vingeteglsten.

Skærmvæggen er ikke udført med sokkelbeskyttelse (maling el.lign.) ved terræn. Skærmvæggen er i normal stand.

Der er registreret enkelte pudsskader ned mod terræn, på muren og ved vingetegl.

Restlevetiden for skærmvæggen anslås til 15-20 år

Tilgængelighed i terræn

Fra fortov er der niveaufri adgang til flisearealer i gården.

I gården er der et lille niveauspring i flisearealet ved adgang til 3 skure. Ind til boligen fra fortov er der et større trappetrin. Ind til boligerne i gården er der trappetrin og en galvaniseret ståltrappe til 1. sal.

Flisearealerne i gården giver niveaufri adgang hen til yderdøre.

Ingen adgangsforhold i bebyggelsen overholder nugældende krav til niveaufri adgang ind i boligerne, hverken ved indgangsdøre eller terrassedøre.


4. BYGNINGSDELE

4.1 Fundamenter / sokkel

Fundamenter / sokkel	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Forbygning har høj malet fremskudt pudset sokkel mod fortov.</p> <p>Vestgavl og nordsiden af forbygningen er udført med malet granit sokkel.</p> <p>Lyskasser til kælder er pudsede og afsluttet med galvaniseret rist.</p> <p><u>Tilstand:</u> Sokkel mod fortov er meget slidt.</p> <p>Granit sokkel er nedslidt.</p> <p>Lyskasser er i normal stand.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Sokkel mod fortov har mange alvorlige revner, afskalninger, manglende maling mv.</p> <p>Granit sokkel har mange fuge- og malingskader, der kræver skærpet vedligehold.</p> <p>Lyskasser har enkelte pudsskader. Lyskasseriste er rustne.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetid for pudsede sokler er under 5 år.</p> <p>Restlevetid for granit sokkel er under 5 år.</p> <p>Restlevetid for lyskasser er 5-10 år.</p>	 <p>Fremskudt høj sokkel mod fortov – mange revner</p>  <p>Sokkel ved forbygning udført af granit sten</p>  <p>Sortmalet pudset sokkel ved bagbygning</p>



4.2 Kælderydervægge

Kælderydervæg	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Pudset kælderydervægge med malede overflader</p> <p><u>Tilstand:</u> Lettere fugtig kælder</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Løstsiddende maling og mange afskalninger på ydervægge pga. kulde og fugtpåvirkninger</p> <p><u>Restlevetid:</u> 20 – 30 år. Vægge bør afrensnes og males. Udvendig kan det overvejes om kælderydervæg skal drænes eller undersøges nærmere.</p>	 <p>Afskalninger på kælderydervæg</p>

4.3 Terrændæk / etageadskillelse

Terrændæk / etageadskillelse	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Støbt terrændæk / kældergulv</p> <p><u>Tilstand:</u> Kælderen forekommer fugtig og indelukket</p>	

<p><u>Skadesbillede:</u> Der ses tydeligt optrængende fugt og skader på gulvet.</p> <p>Der henvises til konklusionen hvor radon problematik er uddybet</p> <p><u>Restlevetid:</u> Det bør snarest undersøges hvad problematikken skyldes.</p> <p>Bo42 oplyser at dette kan skyldes højtliggende klippe.</p>	 <p>Fugt gennemtrængning i kældergulv</p>  <p>Bjælkelag i etageadskillelser med vinylgulvbelægninger / tæpper</p>
---	--

4.4 Udvendige trapper

<p>Udvendige trapper</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Udendig betonstøbt kældertrappe er afsluttet med puds. Der er udført galvaniseret værn.</p> <p>Trappetrin til trapperum og boliger er udført i granit og beton.</p> <p>Udendig adgang til 1. sal sker ved nyere galvaniseret ståltrappe.</p> <p><u>Tilstand:</u> Kældertrappe i normal stand.</p> <p>Granittrin er i fin stand. Betontrin er slidte.</p> <p>Ståltrappe er i fin stand.</p>	 <p>Kældertrappe mod gården</p>
--	---

Skadesbillede:

Enkelte pudsskader ved kældertrappe.

Enkelte betontrin er under kraftig nedbrydning.

Restlevetid:

Restlevetiden for kældertrappen er 10-15 år.

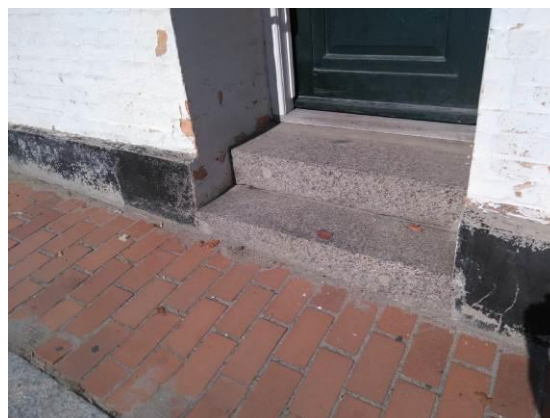
Restlevetiden for granittrin er over 20 år.

Restlevetiden for betontrin er under 5 år.

Restlevetiden for ståltrappen er over 20 år.



Trappetrin mod gården



Trappetrin i natursten



Nyere galvaniseret ståltrappe i gården

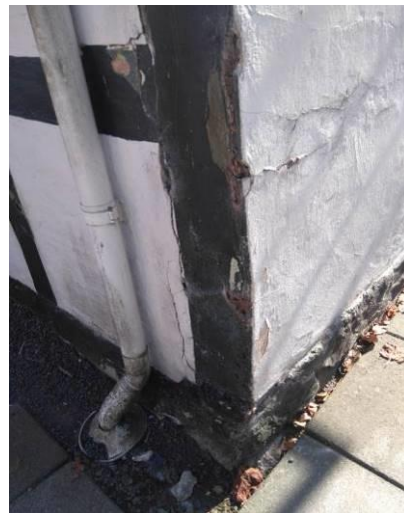
4.5 Facader m.v.

Facader	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Facader mod gaden er udført i malet murværk.</p> <p>Bagsiden og vestgavlen ved forbygningen er udført i bindingsværk. I gavlen er der pudset hen over bindingsværk.</p> <p>Vinkelbygning i gården er udført i murværk der er pudset og malet.</p> <p><u>Tilstand:</u> Generelt er facader i bebyggelsen i dårlig stand.</p> <p>Mod gaden er der mange maling afskalninger.</p> <p>I gavlen er der mange reparationer af puds.</p> <p>Mod gården er bindingsværket og tilhørende murfelter under nedbrydning. I årenes løb er der udført flere reparationer og udskiftninger af træværk.</p> <p>Den pudsede vinkelbygning og facaderne på 1. sal har mange maling afskalninger og voldsom algevækst ved nordgavl.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Mod gaden er malingen skallet af. Desuden er der højtliggende fortov, der medfører stor fugtpåvirkning af facaden.</p> <p>Gavlen mod vest er oplyst udført i bindingsværk, der efterfølgende er pudset. Her er mange revner, dårlige pudsfelter. Der er stor risiko for større skader og fugtindtrængning i gavlen.</p> <p>Facade med bindingsværk har mange skader både på murværk og træværk. Her kræves en snarlig indsats for at bevare facaderne.</p> <p>Malingoverfladerne ved vinkelbygningen krakelerer og skaller af i stort omfang. Desuden er der revner i facadepudsen.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for overfladerne mod gaden er 5 år.</p> <p>Restlevetiden for gavlen mod vest og facader med bindingsværk er opbrugt.</p>	 <p>Malet facade mod gaden</p>  <p>Afskalning af maling mod gaden</p>  <p>Bagsiden af forbygningen er udført i bindingsværk</p>

Restlevetiden for overfladerne ved vinkelbygningen i gården er under 5 år.



Bindingsværk med skader og afskallet maling



Bindingsværkshjørne under nedbrydning



Gavl mod vest med mange pudsrevner



Kraftig revne i gavl mod vest



Alge­vækst ved nordgavl




Afskalninger ved facade på 1. sal

	 <p>Afskalninger ved gavl mod nord</p>
--	--

<p>Sålbænke</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Mod vejen er der sålbænke i malet beton.</p> <p>Mod gården er der klinkesålbænke og ved nogle vinduer fungerer bundkarmen som sålbænk.</p> <p><u>Tilstand:</u> Sålbænke er slidte.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Betonsålbænke fremstår med flere revner og maling afskalninger.</p> <p>Klinkesålbænke har alge-/skimmelvækst og enkelte maling afskalninger.</p> <p>Bundkarme som sålbænk kræver skærpet vedligehold.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Betonsålbænke har en restlevetid på 5 år.</p> <p>Klinkesålbænke har en restlevetid på 5-10 år.</p> <p>Bundkarme – afhængig af vedligehold – har en restlevetid på 10 år.</p>	 <p>Støbt sålbænk mod gaden</p>  <p>Sålbænk ved bagbygningen i malede klinker</p>
--	--



4.6 Vinduer, glaspartier, udv. døre, fuger m.v.

Vinduer og udvendige døre	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Alle vinduer og yderdøre er udført i træ, der er malet.</p> <p>Det er en skønsom blanding af nyere og ældre vinduer, der er udført med koblede rammer eller termruder.</p> <p>Yderdør mod gaden er udført som fyldningsdør. Øvrige yderdøre er med fyldninger for neden og rudedel for oven eller pladedør med rudedel. Terrasse-/altandøre mod gården er udført 2-fløjet og med termoruder.</p> <p><u>Tilstand:</u> Det generelle billede er, at vinduerne er i en meget dårlig stand.</p> <p>Døren mod gaden er i rimelig stand. Dørene mod gården har afskalninger og trænger til maling.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Flere vinduer har kraftige maling afskalninger og nedbrudt træværk.</p> <p>Yderdøre mod gården har afskalninger og begyndende nedbrydning.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for vinduerne er mellem 0-10 år.</p> <p>Restlevetiden for døren mod gaden er over 15 år.</p> <p>Restlevetiden for dørene mod gården er 5-15 år.</p>	 <p>Trævinduer mod gaden med termoruder</p>  <p>Trævinduer mod gården udført med koblede rammer</p>



Trævinduer mod gården med termoruder






Trævinduer mod gården med koblede rammer



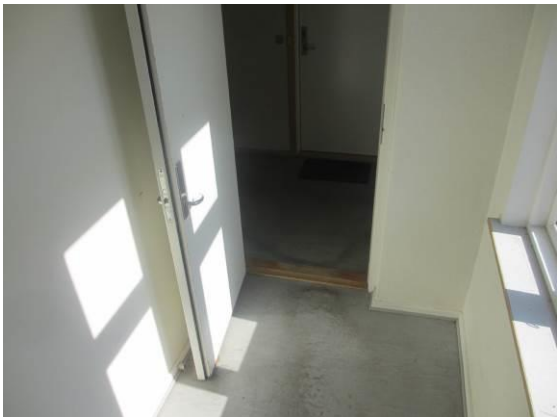
Trævinduer mod gaden – under kraftig nedbrydning

	 <p>Træyderdør mod gaden</p>  <p>Træyderdør mod gården – under nedbrydning</p>
--	---



Fuger ved vinduer og døre	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Ved enkelte vinduer er der udført mørtelfuger.</p> <p>Ved flere vinduer og yderdøre er facadepuksen ført helt ind til karmen.</p> <p>Ved nyere vinduer er der udført elastiske fuger.</p> <p><u>Tilstand:</u> Mørtelfuger er i dårlig stand.</p> <p>Elastiske fuger er i god stand.</p>	 <p>Mørtelfuger mod gaden</p>

<p><u>Skadesbillede:</u> Der er flere løse og manglende mørtelfuger ved vinduer. Disse skal udbedres for at modvirke fugtindtrængning i facader og bag karme.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for mørtelfuger er 0-5 år.</p> <p>Restlevetiden for elastiske fuger er 10-15 år.</p>	 <p>Elastisk fuger ved nyere vindue mod gården</p>  <p>Manglende fuger ved vindue i gavlen mod vest</p>
---	--

4.7 Skillevægge




<p>Skillevægge</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Indvendige vægge i fællesgangarealer er murede og pudsede</p> <p>I lejemålene væggene lette konstruktioner med gipsplader.</p> <p><u>Tilstand:</u> Pæne overflader</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der er ikke registreret nogen skader</p> <p><u>Restlevetid:</u> 15 – 25 år</p>	 <p>Indvendige skillevægge er både lette og tunge vægge</p>
--	---

4.8 Indvendige trapper




Indvendige trapper	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Fra stueplan til 1 sal er opstillet trappe i let konstruktion med linoleums belægning.</p> <p>Malet håndliste af træ</p> <p>Forkanter af trappetrin monteret med alu kant</p> <p>I lejlighed på 1. sal er 2 trins trappe for udligning af niveauforskelle. Denne er monteret med væg til væg gulvtæppe.</p> <p><u>Tilstand:</u> Pæn trappe i fællesarealer</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der er ikke registreret nogen skader</p> <p><u>Restlevetid:</u> 20 – 30 år.</p>	 <p>Indvendig trappe udført i træ og beklædt med vinyl på trin</p>  <p>Indvendig trappe ved niveauforskel i lejlighed på 1. sal</p>

4.9 Tagkonstruktion / tagrum

Tagkonstruktion	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Røde tagsten på lægter Masonitplade undertag Bjælkespær</p> <p>Forskellige undertagsmaterialer er brugt</p> <p><u>Tilstand:</u> Virker tør</p>	 <p>Bjælkespær i tagrum med træfiberplade som undertag</p>


<p><u>Skadesbillede:</u> Undertag af masonit bærer præg af fugt og vand-skader</p> <p><u>Restlevetid:</u> 0 – 6 år</p>	
<p>Tagrum</p>	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Forskellige undertag af henholdsvis brædder og masonit.</p> <p>Loftet isoleret med ca. 150 mm glasuldisolering</p> <p><u>Tilstand:</u> Det kan noteres at der løbende har været udbedret mod tidligere skader og utætheder,</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Masonitplader bærer tydelig præg af vandpåvirkning og nedbrydning.</p> <p>Bræddeundertag bærer ikke præg af nedbrydning.</p> <p>Loftet bør efterisoleres</p> <p><u>Restlevetid:</u> 0 – 25 år</p>	 <p>Træfiberplade undertag med tapede tilslutninger mod spær og skotrende. Kabelgennemføring midt på plade.</p>  <p>Tagrum med bræddeundertag</p>  <p>Ca 150 mm isoleringstykkelse</p>

4.10 Tagflader

Tagflader	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Tagfladerne er udført med røde vingeteglsten og mørtelrygninger.</p> <p>Mod gården er der enkelte tagflader med fals-teglsten.</p> <p><u>Tilstand:</u> Tagsten ligger ujævnt. Flere steder er der hul ned gennem taget. Rygningen på forbygningen er meget dårlig, der er hul direkte ned i bygningen.</p> <p>Der er omfattende alge- og mosvækst.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Tagsten ligger dårligt og ujævnt, hvilket medfører utætheder og vandindtrængning. Rygning ved forhuset er ikke intakt, så her kommer vand ned i bygningen. Der er ført kabler op gennem rygningen ved forhuset. I skotrender ligger tagsten meget dårlige, hvilket kan give vandindtrængning i tagkonstruktionen.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Tagflader og rygninger har en restlevetid på 0-10 år.</p>	 <p>Røde vingetegl for forbygning</p>  <p>Løse tagsten, huller i tagfladen</p>  <p>Tagsten ligger ujævnt, skadet rygning samt megen alge- og mosvækst</p>

	 <p>Tagsten mod gården ligger meget ujævn</p>  <p>Tagsten i skotrende ligger meget dårlig</p>
--	--

4.11 Tagudhæng m.v.

<p>Tagudhæng m.v.</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Mod gaden er der udført profileret muret gesims. Mod gården er der synlige sortmalede spærender. På 1. sal mod gården, er der malede pladegesimser.</p> <p><u>Tilstand:</u> Murede gesimser ved forbygningen er slidte. Plade-/bræddegesimser er slidte.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Murede gesimser ved forbygningen har afskalninger.</p>	 <p>Mod gaden er der udført profileret gesims</p>
--	---

Pladegesimser har maling afskalninger og er under nedbrydning.

Restlevetid:

Restlevetiden for murede gesimser er 10-15 år.

Pladegesimser har en restlevetid på 5-10 år.



Mod gården er der synlige malede spærender



Plade-/bræddegesims mod gården



Vindskedebræt over trappe til 1. sal




4.12 Tagrender og tagnedløb

Tagrender og tagnedløb	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Mod gaden er der malede zinktagrender og –nedløb.</p> <p>Mod gården er der både PVC- og zinktagrender og –nedløb.</p> <p><u>Tilstand:</u> Zinktagrender og –nedløb mod gaden er nedslidte.</p> <p>PVC-tagrender og –nedløb mod gården er nedslidte.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Zinktagrender og –nedløb mod gaden har mange maling afskalninger.</p> <p>PVC-tagrender og –nedløb mod gården har skader og er nedbrudte.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for zinktagrender og –nedløb mod gaden er 5-10 år.</p> <p>Restlevetiden for PVC-tagrender og –nedløb mod gården er 0-5 år.</p> <p>Restlevetiden for zinktagrender og –nedløb mod gården er mere end 20 år.</p>	 <p>Malede zinktagrender og –nedløb mod gaden – mange afskalninger</p>  <p>Tagnedløb i PVC – under nedbrydning</p>  <p>Tagrender og –nedløb i zink ved bagbygningen</p>

4.13 Tagkviste, ovenlys m.v.



Tagkviste, ovenlys m.v.	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Mod gaden er der en muret tagkvist med tagpapdækning.</p> <p>Mod gården er der udført en pladebeklædt tagkvist med malede sternbrædder, tagpapdækning og zinktagrender.</p> <p>I tagflader er der udført 2 typer Velux ovenlys, vippevinduet og bevaringsvinduet.</p> <p><u>Tilstand:</u> Kvist mod gaden har malede pudsede overflader med mange skader.</p> <p>Kvist mod gården er i normal stand.</p> <p>Ovenlys har forskellig alder. De er dog i rimelig stand.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Kvist mod gaden har mange maling afskalninger og mindre revner ved gesimser.</p> <p>Kvist mod gården har løs flunkplade.</p> <p>Der ikke umiddelbart registreret udvendige skader på ovenlys.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for kvist mod gaden er 5-10 år.</p> <p>Restlevetiden for kvist mod gården er 20 år.</p> <p>Restlevetiden for ovenlys er 15-20 år.</p>	 <p>Muret tagkvist mod gaden – mange skader ved gesims og malede overflader</p>  <p>Pladebeklædt tagkvist mod gården</p>  <p>Velux ovenlys i tagflade mod gaden</p>

4.14 Gulvkonstruktioner / gulvbelægninger

Gulvkonstruktioner / gulvbelægninger	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u></p> <p>I kælderen er nogle af gulvene monteret med klin-ker I lejlighederne er der monteret væg til væg tæpper</p> <p>På badeværelse er disse monteret med vinylbe-lægning</p> <p><u>Tilstand:</u> Klinkegulvene i kælderen er af gammel dato og bærer præg af dette.</p> <p>Tæppegulvene er af forskellig kvalitet og udseende.</p> <p>Vinylgulvene er alm. slidte.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Kældergulve er nedslidte.</p> <p>Det forekommer som om der er udført rep. af vinyl-gulv i brusekabine.</p> <p>Der er ikke registreret skader ved gulvtæpper</p> <p><u>Restlevetid:</u> 0 – 15 år. Der bør være løbende kontrol af vinylgulve og sam-linger i vådrum. Tæpper udskiftes løbende. Ved gennemgang af radon problematikken kan det vurderes hvad der skal ske med gulvene i kælderen,</p>	 <p>Klinkegulv i kælder</p>  <p>Tæppebelægning på gulv</p>  <p>Vinylgulvbelægning i bad</p>

4.15 Indvendige vægoverflader

Indvendige vægoverflader	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u></p> <p>Væggene er udført med maling på rutex tapet</p> <p>Brusekabinevæggene er beklædt med vinyl</p> <p>Over køkkenborde er der monteret vægfliser</p> <p><u>Tilstand:</u></p> <p>Pæne oveflader som bærer præg af alm. brug</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p>Der blev ikke registreret nogen skader</p> <p><u>Restlevetid:</u></p> <p>0 – 25 år. Vægoverflader males og istandsættes løbende ved fraflytninger.</p> <p>Vinyl beklædning i brusekabiner skal løbende kontrolleres for svigt.</p>	 <p>Vinylbeklædning på væg i bruseniche, ført ned over opkant på gulvbelægning</p>  <p>Malet Rutex på vægge</p>  <p>Malet Rutex på skråvægge</p>



	 <p>Vægfliser over køkkenbord</p>  <p>Inspektionslem til skunk</p>
--	---

4.16 Lofter

<p>Lofter</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Lofterne er udført med malede gipsplader</p> <p><u>Tilstand:</u> Pæne</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der er ikke registreret nogen skader</p> <p><u>Restlevetid:</u> 15 – 25 år</p>	 <p>Malet gipspladeloft</p>
--	---



	 <p>Synlige bjælker med gipspladeloft imellem bjælker i kælder</p>
--	--



4.17 Indvendige døre m.v.

Indvendige døre	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Nyere indvendige fabriksmalede malede Sweedoor døre med dørtrin og beslåning</p> <p><u>Tilstand:</u> Pæne</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der blev ikke registreret nogen. Lak på dørtrin bærer præg af alm. brug</p> <p><u>Restlevetid:</u> 15 – 25 år Lakering af dørtrin skal løbende udføres ved fraflytning, eller ved lejerens alm. indvendige vedligehold.</p>	 <p>Malede trædøre</p>  <p>Træbundkarm ved døre</p>





4.18 Toilet / bad

Toilet / bad	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Badeværelserne fremstår med malede vægge og blå vinyl på gulvene.</p> <p>Interiør: Gulvmonterede toiletter Vægmonteret håndvask Vægmonteret spejl og skab Bruseområde afskærmet med forhæng Brusehoved monteret på stang</p> <p><u>Tilstand:</u> Pæne</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der blev ikke registreret nogen skader</p> <p><u>Restlevetid:</u> Vinyl beklædning i brusekabiner skal løbende kontrolleres for svigt.</p>	 <p>Interiør af bad</p>  <p>Vaskemaskine i badeværelset</p>

	 <p>Bruseniche med vinylbeklædning</p>  <p>Interiør af bad på 1. sal</p>
--	---

4.19 Køkkener

<p>Køkkener</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Køkkenerne fremstår lyse og med inventar med forskellig alder. De er af forskellige størrelser, og bla. monteret med emhætter.</p> <p><u>Tilstand:</u> Pæne – bærer præg af alder og brug</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der blev ikke registreret nogen skader</p>	 <p>Interiør af køkken</p>
--	--

<p><u>Restlevetid:</u> 5 – 12 år</p> <p>Bo42 har planlagt at trinette køkkener udskiftes når køleskab er udtjent i det enkelte lejemål</p>	 <p>Interiør af køkken</p>  <p>Interiør af køkken</p>
--	--

4.20 Afløbsinstallationer i terræn

<p>Afløbsinstallationer i terræn</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Kloakinstallationen er, ifølge tegninger, primært udført i PVC</p> <p><u>Tilstand:</u> Der er ikke foretaget undersøgelse af tilstanden på kloakinstallationen i terræn</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> Skønnet 20-30 år</p>	
--	--

4.21 Afløbsinstallationer i bygninger

Kloakinstallationer under terrændæk er udført i PCV.

Afløbsinstallationen i bygningen over terrændæk er primært udført i støbejern, type MA.

Afløbsinstallationen i kælder er udført i PVC og HT/PP.

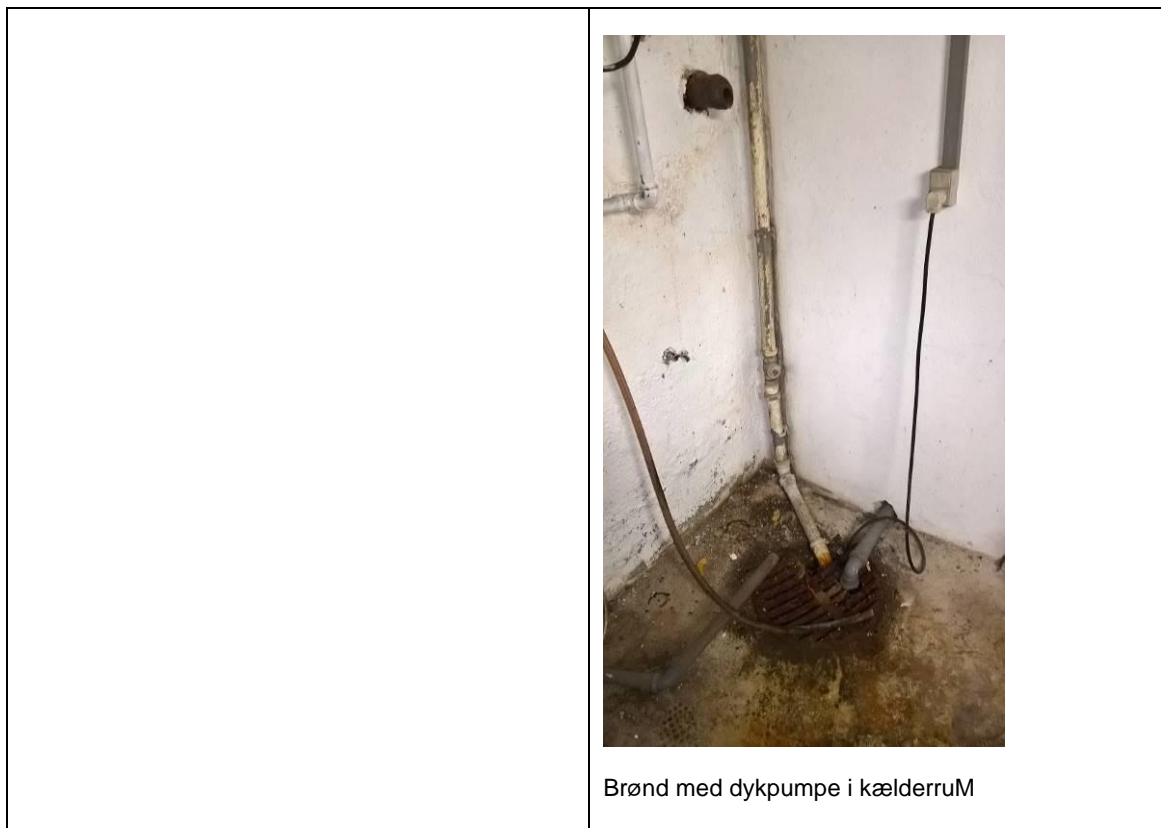
Ledninger i køkkenskab til køkkenvask er udført i HT/PP.

Ledninger i badeværelse til håndvask udført i forkromet messing.

I kælder er installeret dykpumpe i pumpebrønd, der pumper fra gulvafløb og sikkerhedsventiler i kælder.

Afløbsinstallationen er sandsynligvis fra ombygningen i 1989, med mindre ændringer i 2002

Afløbsinstallationer i bygninger	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Se ovenfor.</p> <p><u>Tilstand:</u> Der er ikke foretaget undersøgelse af tilstanden på afløbsinstallationen i bygningen, da den primært er udført skjult. Forkromede afløb fra håndvaske tærer igennem, og afløb fra køkkenvaske bliver utætte i samlinger/pakninger.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> I badeværelse er der begyndende tegn på tæring på forkromet afløbsrør fra håndvask. I kælder er afløb udført med modfald, hvilket kan resultere i driftsproblemer.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Afløbsinstallationer generelt, skønnet 10-20 år. Synligt afløb fra håndvask, skønnet 0-5 år. Dykpumpe, skønnet 0-5 år.</p>	 <p>Afløb for håndvask i badeværelse. Tegn på tæring på afløbsrør.</p>  <p>Afløb ved loft i tidligere vaskerum i kælder. Modfald på afløbsinstallation.</p>



4.22 Vandinstallationer

Der er fælles vandstik til alle lejligheder, udført i PEL i terræn. Vandstikket er ført ind i kælder, hvor hovedvandmåler er placeret.


Installationen er ført fra kælderen til de enkelte lejligheder, primært udført skjult i konstruktioner.

Installationen er primært udført i hårde kobberør, og den skjulte del af installationen er udført i bløde kobberør med plastkappe. Der er i nyere lejlighed benyttet udskiftelig PEX RIR installation.

Ved vandstik i kælder er benyttet galvaniserede rør og komponenter.

Varmtvandsrør fra varmtvandsbeholder til lejligheder er isoleret, øvrige installationer er ikke isoleret.

Varmt brugsvand produceres i individuelle el-vandvarmere for hver bolig. Varmtvandsbeholdere er centralt placeret i kælder og i lejligheder.

Vandinstallationer	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Se ovenfor.</p> <p><u>Tilstand:</u> Vandstik og brugsvandsrør virker generelt til at være i funktionsdygtig, uden synlige tæring. Dog er der tegn på begyndende tæring på galvaniseret rørinstallation ved vandmåler i kælder. Afspærringsventiler/komponenter ved varmtvandsbeholdere, viser tegn på udvendige tæring og utætheder omkring spindel og omløbere. Desuden er det tvivl om ventilerne/sikkerhedsventiler fungerer eller er groet fast. Sanitet og blandingsbatterier, virker generelt til at være fra renoverings tidspunktet.</p>	 <p>Vandinstallation og varmtvandsbeholder i køkkenskab under køkkenvask.</p>

Varmtvandsbeholdere er udskiftet/etableret ca. år 2002.

Der er i kælderrum ubenyttede installationer med "døde" ledninger, fra tidligere vaskeri, som kan påvirke vandkvaliteten, og bør fjernes.

Skadesbillede:

Der registreret tegn på utæthed omkring omløber ved tilslutning til varmtvandsbeholder.

Restlevetid:

Vandstik i jord, skønnet 20-30 år.

Rør i bolig, skønnet 10-20 år.

Varmtvandsbeholdere, skønnet 5-15 år.

Sanitet og blandingsbatterier, skønnet 0-5 år.

Der blev af Bo42 gjort opmærksom på, at ved store defekter efter 2020, må der ikke foretages reparation af kedelanlæg.



Varmtvandsbeholdere i kælder.




Blandingsbatteri for bruser i badeværelse.



Toilet i badeværelse.

4.23 Varmeinstallationer

El-Radiatorer	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> El-Radiatorer</p> <p><u>Tilstand:</u> Radiatorer er delvis 25-35 år gammel og delvis udskiftet til nyere paneler.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Tilledninger til radiatorer bør klipses langs panel eller lægges i ledningskanaler.</p> <p><u>Restlevetid:</u> 0-10 år - ved defekt radiator kan de uden større omfang udskiftes nutidige standard.</p>	 <p data-bbox="863 920 1305 949">El-radiator i stue, tilledning bør fastgøres</p>

4.24 El installationer

Der er udført besigtigelse på en enkelt lejlighed samt i kælder. Det kan forventes at resterende lejligheder har samme standard.

Det skønnes at store dele af installationen udført i 1980'erne.


Lejlighederne er med egne målere og gruppetavler.


Gruppetavlen er placeret i lejligheden og måler er placeret ved i trappeopgang.

Gruppetavle består af 1 stk. HPFI afbryder, 3 stk. 10A gruppeafbrydere (1P+N), 2 stk. 10A (3P+N), samt 1 stk. 16A (3P+N).

I lejligheden er afbryder og stikkontakter udført som LK Fuga, planforsænket delvis med ramme 50 og delvis med ramme 63.

Det skal bemærkes at lejligheden ikke har fremført virksom beskyttelsesleder i alle rum undtaget køkken. Ved en større udvidelse eller ændring skal der etableres en virksom beskyttelsesleder i lejligheden jf. SIK-meddelelse nr. 16/04.


Målere	
<u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Måler	
<u>Tilstand:</u> Målerramme skønnes at være 25-35 år gammel.	
<u>Skadesbillede:</u>	
<u>Restlevetid:</u> 10-20 år	
	Måler placeret ved trappeopgang til lejligheder.

Gruppetavle	
<u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Gruppetavle	
<u>Tilstand:</u> Tavlen skønnes at være 25-35 år gammel. Det anbefales at teste fejlstrømsafbryderen med egnet udstyr.	
<u>Skadesbillede:</u>	
<u>Restlevetid:</u> 10-20 år	
	Tavle placeret ved hoveddør til lejlighed

Afbrydere og stikkontakter i køkken	
<u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Afbrydere og stikkontakter i køkken	
<u>Tilstand:</u> Afbrydere og stikkontakter skønnes at være 25-35 år gammel. I hele køkkenet er der fremført virksom beskyttelsesleder.	

<p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> 5-10 år - ved defekt afbryder/stikkontakt kan de udskiftes 1:1 med nuværende standard LK komponenter. Så det anbefales at disse komponenter skiftes efterhånden som de bliver defekte.</p>	 <p>Fuga stikkontakter i køkken er med jord.</p>
--	--

Afbrydere og stikkontakter i resterende lejlighed	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Afbrydere og stikkontakter i resterende lejlighed</p> <p><u>Tilstand:</u> Afbrydere og stikkontakter skønnes at være 25-35 år gammel. Der er ikke fremført beskyttelsesleder hvorfor der ved en større udvidelse eller ændring skal etableres en virksom beskyttelsesleder i lejligheden.</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> 5-10 år - ved defekt afbryder/stikkontakt kan de udskiftes 1:1 med nuværende standard LK komponenter. Så det anbefales at disse komponenter skiftes efterhånden som de bliver defekte.</p>	 <p>Fuga stikkontakter i resterende lejlighed er uden jord.</p>

Installation i kælder	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Installation i kælder</p> <p><u>Tilstand:</u> Installation i kælder skønnes til at være 35-50 år gammelt hvor dele af installationen er etableret senere.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Gamle installationer der er taget ud af drift bør demonteres og fjernes.</p> <p><u>Restlevetid:</u> 0-20 år.</p>	 <p>El installation i kælder, ikke idriftværende installation bør demonteres.</p>

4.25 Udearealer


Udearealer	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Adgang til bebyggelsen og de faste belægninger i gården er udført i betonfliser og brosten. I gården er der græsareal og enkelte bede.</p> <p><u>Tilstand:</u> Flisearealer er i normal stand.</p> <p><u>Skadesbillede:</u></p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for flisebelægninger er 10-15 år.</p>	 <p>Flisebelægninger i baggården</p>  <p>Græsareal i gården</p>

4.26 Udhuse / skure


Udhuse / skure	
<p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Vest for bebyggelsen er der et fællesskur udført med malet plade-/bræddebeklædning, tagpaptag samt PVC-tagrender og –nedløb.</p> <p><u>Tilstand:</u> Malingoverflader på plade-/bræddefacader er under nedbrydning. Tagfladen er angrebet af alger og mos. Tagrender og –nedløb er let slidte og under nedbrydning.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Malingoverfladen er under nedbrydning og der er flere steder bar træ.</p>	 <p>Fællesskur placeret mod vest</p>

<p>Plade-/bræddebeklædningen er ført helt ned til fast belægning, hvilket giver opfugtning. Tagfladen nedbrydes hurtigere ved større mængder alge- og mosvækst.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for plade-/bræddebeklædningen er 10-15 år. Restlevetiden for tagpapdækningen og tagrender er 5-10 år.</p>	 <p>Tagflade på skur med tagpap – kraftig algevækst</p>
--	---

4.27 Hegn

<p>Hegn</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> I gården er der udført en muret skærmvæg. Den er udført i bloksten, der er pudset og malet. Øverst er der afsluttet med røde vingeteglsten.</p> <p><u>Tilstand:</u> Skærmvæggen er ikke udført med sokkelbeskyttelse (maling el.lign.) ved terræn. Skærmvæggen er i normal stand.</p> <p><u>Skadesbillede:</u> Der er registreret enkelte pudsskader ned mod terræn, på muren og ved vingetegl.</p> <p><u>Restlevetid:</u> Restlevetiden for skærmvæggen anslås til 15-20 år.</p>	 <p>Adskillende mur i gården udført i bloksten</p>
--	---

4.28 Tilgængelighed i terræn

<p>Tilgængelighed i terræn</p> <p><u>Beskrivelse af bygningsdel:</u> Fra fortov er der niveaufri adgang til flisearealer i gården. I gården er der et lille niveauspring i flisearealet ved adgang til 3 skure.</p> <p>Ind til boligen fra fortov er der et større trappetrin. Ind til boligerne i gården er der trappetrin og en galvaniseret ståltrappe til 1. sal.</p>	 <p>Flisebelægninger rundt i gården</p>
--	---

Tilstand:

Flisearealerne i gården giver niveaufri adgang hen til yderdøre.

Skadesbillede:

Ingen adgangsforhold i bebyggelsen overholder nugældende krav til niveaufri adgang ind i boligerne, hverken ved indgangsdøre eller terrassedøre.



Trappetrin fra fortov og ind i trappeopgang



Trappetrin i gården



Trappetrin ved terrassedør