

# TILSTANDSRAPPORT

EF Glostruphøj III

---



**MMAKE**  
INGENIØRER OG BYGNINGSKONSTRUKTØRER

**MMAKE**

Ellekær 6E, st. • 2730 Herlev • 71992320 • info@mmake.dk

Dato for udskrivning: 09.03.2026 | Udarbejdsdato: 28.05.2025

# INDHOLDSFORTEGNELSE

EF Glostruphøj III .....	3
Farveforklaring .....	5
Bygning: Vestergårdsvej 23, Bygningsnr. 1 .....	6
Bygningsdele .....	6
01. TAG .....	6
02. KÆLDER / FUNDERING .....	11
03. FACADER / SOKKEL / ALTANER .....	16
04. VINDUER .....	21
05. UDVENDIGE DØRE .....	25
06. TRAPPER .....	29
08. ETAGEADSKILLELSER .....	32
11. VARMEANLÆG .....	33
12. AFLØB .....	38
13. KLOAK .....	42
14. VANDINSTALLATION .....	44
16. VENTILATION .....	52
17. EL / SVAGSTRØM .....	55
18. ØVRIGE .....	58
19. PRIVATE FRIAREALER .....	62
20. BYGGEPLADS .....	66
Bygning: Stadionvej 43, Bygningsnr. 1 .....	67
Bygningsdele .....	67
Opsummering .....	68

EJENDOM

# EF Glostruphøj III



## Overordnet konklusion

Den generelle vurdering af ejendommen er at den er i middel stand. Foreningen skal påregne væsentlige udgifter til vedligeholdelse nu og inden for de næste 5-10 år.

Ejendommen er opført i gedigne byggemateriale, og den vil bistaå i mange år med rettidig vedligeholdelse og forbedringer.

### Nøgletal

På siden "Overblik" (kun digitalt) kan I se de forventede vedligeholdelsesudgifter angivet i kr./m<sup>2</sup>/år. Jeres ejendom ligger lavt når man sammenligner med andre ældre ejendomme. Vores erfaring er at ejendomme med et stort vedligeholdelsesbehov ligger på ca. 900-1100 kr./m<sup>2</sup>/år og ejendomme med et lille vedligeholdelsesbehov ligger på ca. 200-300 kr./m<sup>2</sup>/år.

### Næste skridt

Det anbefales at følgende opgaver igangsættes omgående for afklaring vedrørende stand, eventuelle problematikker og forebyggelse af skadesudvikling:

- TV-inspektion af kloakker og faldstammer
- EL-gennemgang af autoriseret el-installatør
- Rørprøver på brugsvandsrør

Man bør planlægge et større projekt omhandlende:

- Udskiftning af tag ved Vestergårdsvej 23
- Renovering af faldstammer ved Vestergårdsvej 23 og Stadionvej 43
- Udskiftning af vandinstallationer ved Vestergårdsvej 23 og Stadionvej 43

**MMAKE - Ingeniører og Bygningskonstruktører ApS** kan med vores kendskab til jeres ejendom være med til at assistere i den forbindelse.

## Andre oplysninger

Følgende lejligheder er besigtiget ifm. udarbejdelse af nærværende rapport:

- Vestergårdsvej 23, lejlighed 66
- Vestergårdsvej 23, lejlighed 64
- Stadionvej 43, lejlighed 19

Formålet med rapporten er at give en overordnet vurdering af ejendommens byggetekniske tilstand. Boligforeningen får på denne måde et overblik over ejendommens behov for vedligeholdelse og fornyelse, og mulighederne for forbedringer.

Rapporten varierer i omfang og detaljeringsgrad for de forskellige bygningsdele, afhængigt af tilstanden. Vedligeholdelsesplanen skal tilpasses, så den afspejler hvordan boligforeningen vil udvikle og vedligeholde bygningen i de kommende år.

## Ejendomsoplysninger

ANTAL LEJLIGHEDER MED KØKKEN

**15**

KÆLDERAREAL

**1119 m<sup>2</sup>**

BEBYGGET AREAL

**1639 m<sup>2</sup>**

VEDLIGEHOLDELSESOMKOSTNINGER PR. M<sup>2</sup> OVER 10 ÅR

**232 kr/m<sup>2</sup>**

SAMLET BYGNINGSAREAL

**5076 m<sup>2</sup>**

## Arealanvendelse

SAMLET BOLIGAREAL

**5076 m<sup>2</sup>**

# Farveforklaring

Risikovurdering for opgaver

## 5 Kritisk

**Risiko ved at undlade udførelse af opgave er kritisk for bygningen samt for personlig sikkerhed eller sundhed.**

Skader vil udvikles alvorligt eller forårsager direkte risiko for sikkerhed eller sundhed for personer i eller omkring bygningen, hvis de anbefalede opgaver ikke udføres som planlagt. Omgående handling er påkrævet, for at fjerne risici for personlig sikkerhed og sundhed samt eventuelle store følgeomkostninger.

## 4 Høj

**Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes høj.**

Hvis den anbefalede opgave ikke gennemføres som planlagt, er der risiko for svigt af bygningsdelen samt skade på omkringliggende bygningsdele inden for kort tid. Intensiv vedligeholdelse frem til udskiftning er nødvendigt. Årlig tilstandsvurdering er påkrævet.

## 3 Middel

**Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes middel.**

Udvikling af den aktuelle tilstand vil betyde forhøjede omkostninger og øget risiko ved bygningsdelen over tid, hvis opgaven ikke udføres som planlagt. Opgaven kan muligvis afvente et par år. Årlig tilstandsvurdering anbefales.

## 2 Lav

**Risiko ved at undlade udførelse af opgave vurderes lav.**

Det anbefales at gennemføre opgaven som forebyggende vedligeholdelse og dermed sikre bygningsdelen mod nedbrydning og økonomiske overraskelser. Udførelse af opgaven er ikke akut og kan muligvis udsættes nogle år. Tilstandsvurdering hver 2-3 år anbefales.

## 1 Ikke betydelig

**Risiko ved at undlade udførelse af opgave er uden negative følger eller betydning for bygningsdelens levetid.**

Der opnås forbedringer eller udvikling af bygningsdelen, ved at gennemføre den forslåede opgave i tilstandsregistreringen. Der er ingen nævneværdig risiko ved at undlade at udføre denne.

BYGNING

# VESTERGÅRDSVEJ 23, BYGNINGSNR. 1

## Bygningsdele

BYGNINGSDEL

### 01. TAG

#### Vurdering

Tag ved Vestergårdsvej 23 og Stadionvej 43 er som helhed i dårlig stand.

Der er planlagt udskiftning af tag ved Stadionvej 43 i 2025.

#### Anbefalinger

- Det anbefales at planlægge udskiftning af tag ved Vestergårdsvej 23 indenfor de kommende år grundet alderen. Hvis man venter, så skal man forvente at der løbende vil opstå akutte udfordringer på taget.

#### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Ingen oplysninger.

#### Generel beskrivelse

##### Vestergårdsvej 23

Det har ikke været muligt at besigtige taget ved gennemgangen og ej heller loftsrummet da vurderes at der sandsynligt er asbestholdige materialer.

Der er taget udgangspunkt i taget fra tidligere udført droneinspektion af den 13. februar 2024.

##### *Tagbelægning*

Tagbelægning (bølgeternit) ser udefra intakt ud, men med en slidtage samt mos- og algebelægninger i overfladen. Det vurderes at tagpladerne har nået deres restlevetid og der skal planlægges udskiftning af taget.

##### *Tagrender og tagnedløb*

Tagrender og nedløb er udført i zink. Render ser generelt slidte ud og der ses at stå vand i dele af disse. Rendejern sidder fast på lægterne oppe under tagbelægningen og det kræver derfor at man fjerner en del tagsten, hvis disse skal skiftes/rettes op.

##### *Inddækninger*

Inddækninger om jeres tag er i varierende stand og fremstår generelt ældre.

##### *Skorsten*

Der ses 1 stk. muret skorsten over tag. Skorsten har den funktion at det fungerer som afkast fra naturlige aftrækskanaler, samt levn fra tidligere hvor man havde brug for afkast fra fyrekælder og brændeovne. Vi er ikke bekendt med om nogle benytter brændeovn/pejs i bygningen i dag.

Skorstene renoveres bedst i forbindelse med tagudskiftning, men kan også planlægges ifm. andre stilladskrævende arbejder. Når skorstenen skal renoveres, bør man overveje om nogle kan nedlægges og/eller erstattes af zinkhætter, som ikke kræver samme vedligehold.

#### *Øvrige gennemføringer*

Der ses gennemføringer i taget i form af udluftningshætter for faldstammer og aftrækskanaler. Gennemføringer er særligt udsatte steder i taget, hvor risikoen for utætheder er stor. Hætter er udført i zink med zinkinddækninger og fremstår generelt slidt.

#### Stadionvej 43

Taget planlægges udskiftet i 2025, hvorfor denne ikke er nærmere beskrevet.

#### Tag på udendørs skure

Tag på udendørs skure er belagt med tagpap.

Tagpap vurderes at være i varierende stand og alder. Ældre tagpap fremstår med mos- og algebelægninger. Disse kan være medvirkende til at skabe utætheder i tagpappen. Den tekniske levetid for tagpap er efter vores erfaring 30 år.

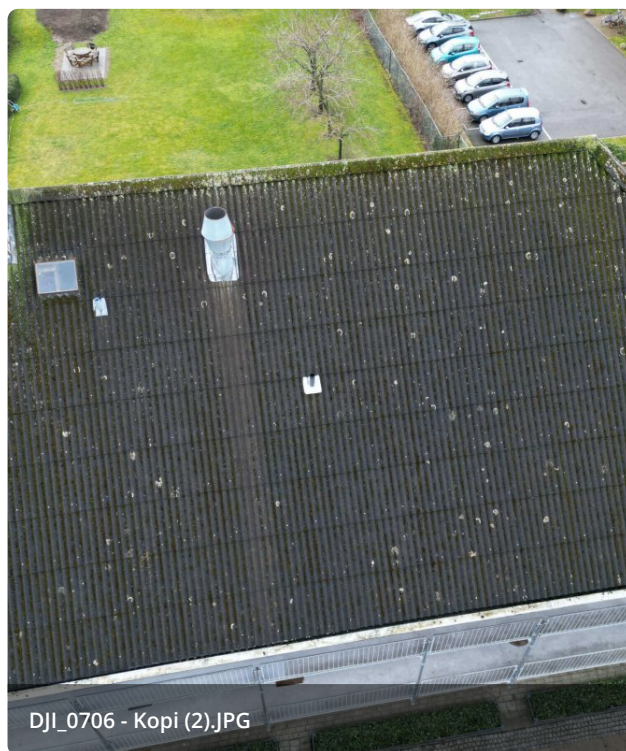
Det ses at der løbende er foretaget reparationer ved udlægning af ekstra tagpapbaner ovenpå den gamle eller ved mindre områder hvor der er "lappet".

#### **Mulige forbedringsarbejder:**

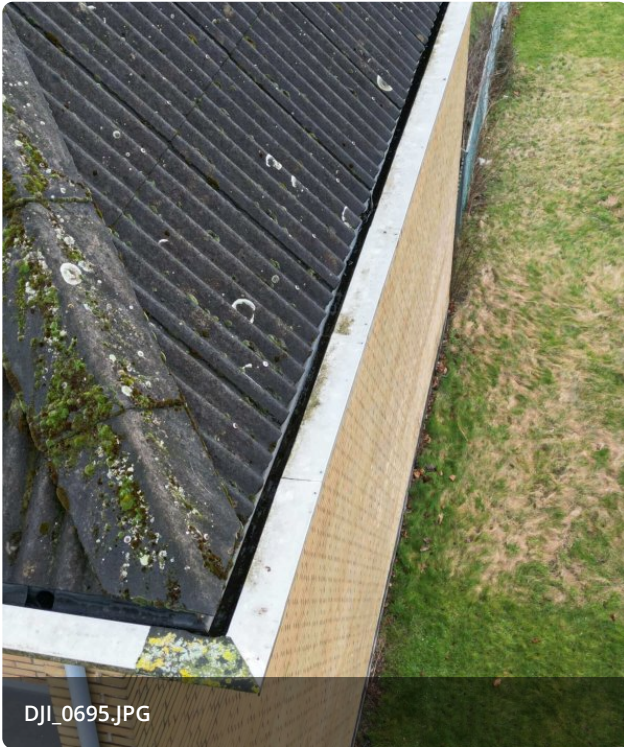
- Isoleringsarbejder. Forbedringsandel 100%.
- Etablering af integrerede solceller. Forbedringsandel 100%.



Vestergårdsvej 23: Afskallende maling og nedbrudt træværk omkring tagnedløb, som kan tyde på utæthed.

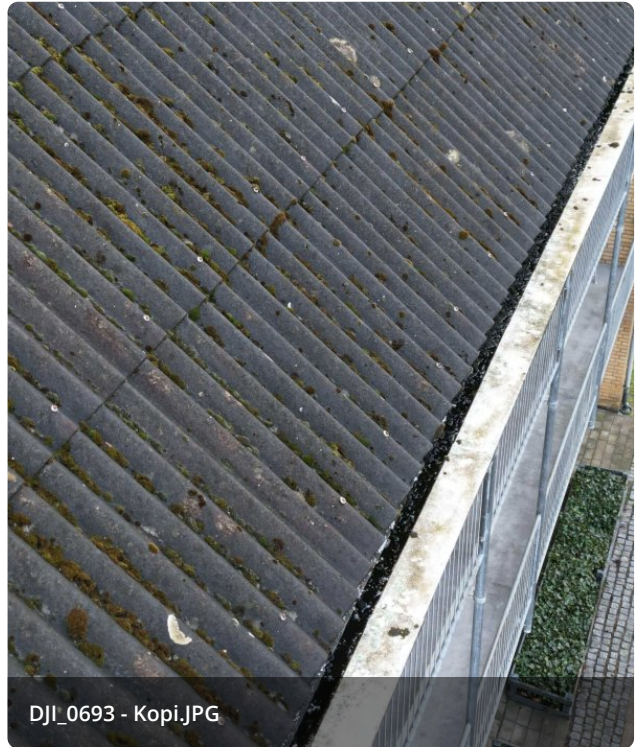


Tagplader fremstår generelt ældre og slidte



DJI\_0695.JPG

Mos- og algebelægninger på tagplader



DJI\_0693 - Kopi.JPG

Tilstoppet tagrende

## Opgaver

### OPGAVE 01.1

#### Tagudskiftning inkl. asbestsanering af loftsrum

Tagudskiftningen vil omfatte:

- Nedrivning og bortskaffelse af bølgeplader, hætter, tagrender, tagvinduer m.v.
- Renovering eller nedrivning af gamle murede skorstene
- Asbestsanering af loftsrum
- Opretning af tagkonstruktionen
- Efterisolering
- Montering af nye tagvinduer for inspektion af tagfladerne fremadrettet.
- Ny zink udluftningshætter m.v.
- Nye tagrender og nedløb
- Oplægning af nye bølgeplader i eternit

#### ⚠ RISIKOBESKRIVELSE

n

#### ✅ ANBEFALINGER

n

3 RISIKO Middel TYPE Renovering STATUS Afventer

#### BUDGET

○ 2026 1.015.000 kr.

### OPGAVE 01.2

#### AFSAT: Montering af 1 lag tagpap ovenpå eksisterende ved udendørs skure

Montering af 1 lag tagpap ovenpå eksisterende ved udendørs skure

3 RISIKO Middel TYPE Drift STATUS Afventer

#### BUDGET

○ 2026 50.000 kr.

**! RISIKOBESKRIVELSE**

Risiko for utætheder i gammel tagpap

**✓ ANBEFALINGER**

Det anbefales at udlægge ny tagpap ovenpå den gamle, når restlevetiden er nået og hvis man opdager tegn på utætheder.

BYGNINGSDEL

## 02. KÆLDER / FUNDERING

### Vurdering

Kælder ved Vestergårdsvej 23 og Stadionvej 43 fremstår generelt i fin stand. Enkelte steder er der registreret/målt forhøjet fugtniveau i murværk samt afskalninger i puds/maling, men det vurderes ikke at være i et niveau udover hvad der kan forventes at være i en ældre ejendom.

### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Udfordringer med vandindtrængen/utæthed i krybekælder.

### Generel beskrivelse

Kælder benyttes til varmecentral, pulterrum, tørrerum m.m.

#### Kældervægge af beton

Kældergulve, fundamenter og ydervægge er udført i beton. Indvendige bærende skillerum i kælder er udført som murede teglstensvægge.

Kælderydervægge/-fundamenter er udført i beton, som ikke er vandsugende. Afhængigt af betonens kvalitet og alder/slidtage, så kan der dog trænge noget fugt ind ude fra jorden. Det vurderes at være årsagen til de afskalninger der ses.

De murede teglstensvægge inde i kælderen kan være følsomme for opstigende grundfugt, da teglsten (mursten) kan suge fugt. På jeres ejendom vurderes det umiddelbart ikke at være en udfordring pt.

Afskalninger på væggene vurderes at være af begrænset omfang.

Det vurderes at ventilationsriste kan medføre vandindtrængen, da de er i samme niveau som terræn.

#### Fugtmålinger

Træfugt: Vi har foretaget fugtmåling af udvalgte trækonstruktioner i kælderen via indstiksmålere.

Målingerne viser generelt et fugtniveau indenfor normalniveau.

Ved for høj fugt i træværk inde i kælderen, kan det være et tegn på at der er for ringe ventilering/opvarmning af kælderen. Dermed kan den fugt som bliver tilføjet indeluften ikke nå at blive ventileret væk og opfugter derfor træværket i kælderen.

Ved træfugt over 20% er der risiko for råd- og svampeskader.

Fugt i beton/murværk: Vi har foretaget fugtmåling i ydervægge med en fugtscanner for murværk/beton. Med denne måler kan vi få en indikation af om væggen er opfugtet og dermed om den oprindelige fugtspærre i væggene har en god eller nedsat effekt. Det giver os samtidig en indikation af om der generelt er for høj fugt i væggene.

Målingerne viser forhøjet fugtniveau enkelte steder.

#### Pulterrum

Pulterrum i kælder er udført som træskillerum. Der er ikke målt forhøjet fugtighed i træet, men der ses tegn på at disse tidligere har været opfugtet.

For at øge ventileringen af kælderen, så kan man overveje at udskifte træskillerum til nye skillerum i metalgitter. Udover forøgelsen af ventilation, så nedsætter det muligheden for at fugt kan ophobes i de organiske materialer (træ).

### Kælderlofter

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført som støbt dæk.

### Udvendige kældertrapper

Udvendig kældertrappe er udført i beton. Overflader fremstår intakte og i udmærket stand.

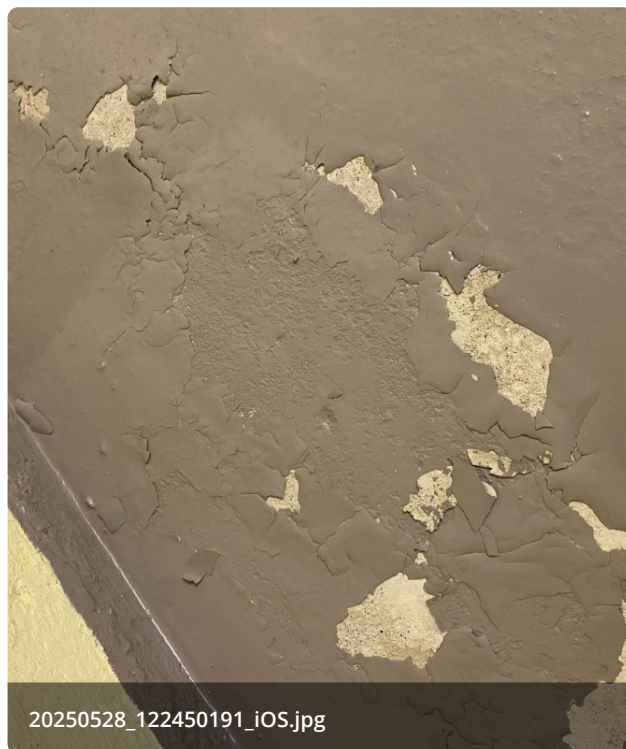
### **Mulige forbedringsarbejder**

- Fugtsikring af kælder, herunder etablering af omfangsdræn. Forbedringsandel ca. 50%.



20250528\_120550591\_iOS.jpg

Tegn på opfugtet murværk



20250528\_122450191\_iOS.jpg

Afskalninger i overfladebehandling på kældergulv



20250528\_114914808\_iOS.jpg

Ventilationsrist er placeret i niveau med terræn, hvorfor der kan trænge vand ind ved kraftig slagregn og blæst.



20250528\_120755701\_iOS.jpg

Træfugt i træværk ved pulterrum



20250528\_121355017\_iOS.jpg

Forhøjet fugtniveau i murværk



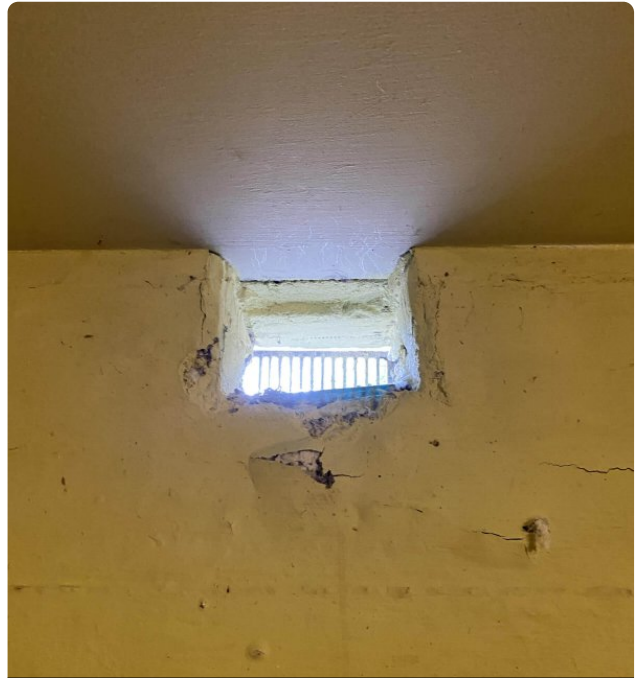
20250528\_122622066\_iOS.jpg

Fugtmåling af træværk ved pulterrum



20250528\_121315567\_iOS.jpg

Afskalninger på puds/maling



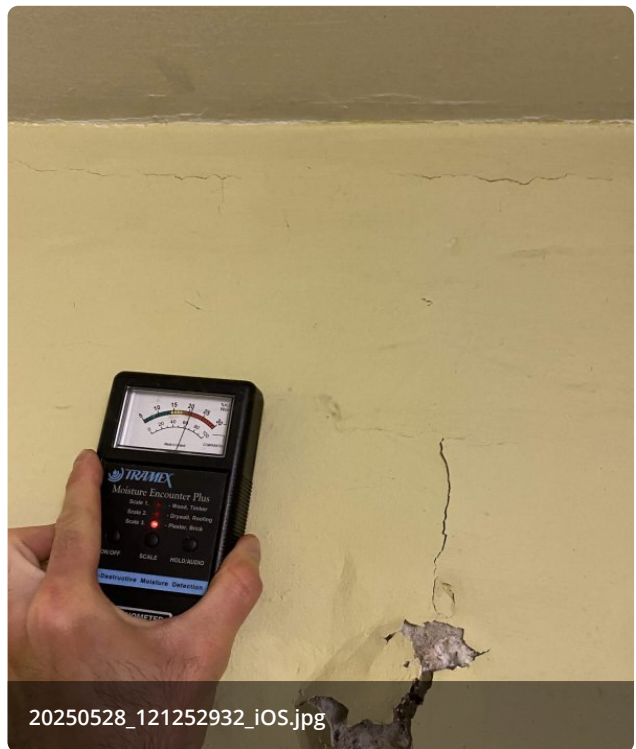
20250528\_121306099\_iOS.jpg

Afskalninger på puds/maling ved ventilationsrist



20250528\_123114590\_iOS.jpg

Forhøjet fugtniveau og afskalling af maling



20250528\_121252932\_iOS.jpg

Forhøjet fugtniveau og afskalling af maling

## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

### 03. FACADER / SOKKEL / ALTANER

#### Vurdering

Facaderne fremstår generelt i pæn stand.

#### Anbefalinger

- Hvor der ses revner/afskalninger på facaden vil disse udvikle sig, da der kan trænge fugt ind i murværket og det kan frostsprænges. Man bør derfor opretholde en "tæt" facade uden væsentlige revner/afskalninger.

#### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Ingen oplysninger.

#### Generel beskrivelse

Facader mod gavle er massive uisolerede teglvægge. Væggene er tykke i bunden (kælder og stueetage) og tyndest på de øverste etager. Man vil derfor opleve at væggene er koldest på de øverste etager.

Facader mod nord og syd består af en 300mm hulmur, som er isoleret med mineralulsbatts i hulrummet mellem for og bagmur. Vægge består af tegl i formur og letbeton i bagmur.

Facader er overvejende blankt murværk, dvs. teglsten med traditionelle fuger. Fuger fremstår i fin stand.

#### Sålbænke

Sålbænke er udført som komposit og fremstår generelt i fin stand. Mod gavle fremstår maling på sålbænke afskallende, da de ikke er beskyttet på samme måde af udhænget som ved svalegange og altaner.

#### Sokkel

Der ses afskalninger på sokkel. Flere steder synes det at være malingen som slipper i flager, hvilket kan tyde på at der er benyttet en diffusionslukket maling og at det bagvedliggende murværk ikke kan komme af med fugt. Dette bør afrenses så murværket kan komme af med fugten.

#### Saltskader:

På murværk og sokkel omkring indgangspartier fremstår sokkelpuds og flere facadesten med skader, formentlig som følge af saltning.

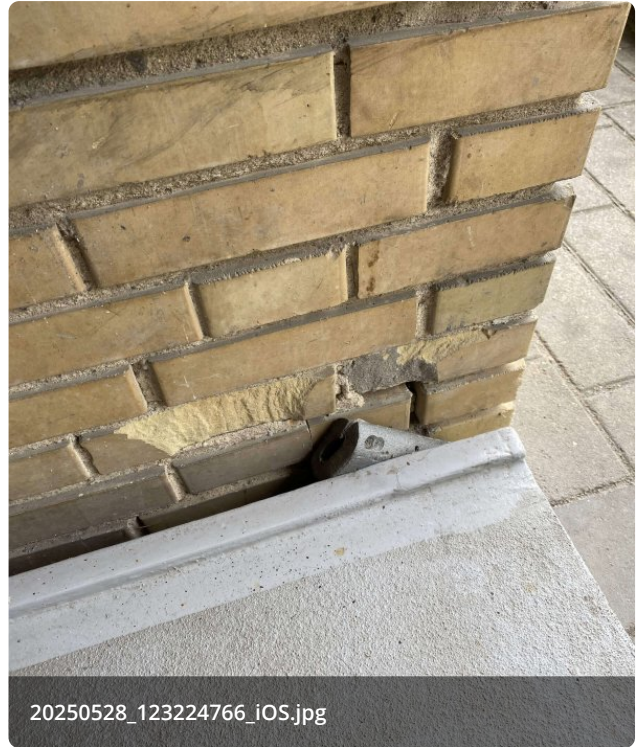
#### Mulige forbedringsarbejder

- Udvendig isolering, begrønning af facader, udvidelse/overdækning af altaner, etablering af solceller vil alt sammen have en forbedringsandel på 100 %



20250528\_121818544\_iOS.jpg

Afskalninger på sokkel



20250528\_123224766\_iOS.jpg

Defekt mursten



20250528\_122002223\_iOS.jpg

Afskalninger på sålbænk ved gavl på Stadionvej 43



20250528\_115929434\_iOS.jpg

Sætningsrevne ved Stadionvej 43



20250528\_122101761\_iOS.jpg

Porøse fuger i blankt murværk



20250528\_121636492\_iOS.jpg

Porøse fuger i murværk ved kælder



20250528\_121911502\_iOS.jpg

Revner ved sålbænke

## Opgaver

<p>📄 OPGAVE 03.1</p>	<p>2 RISIKO Lav</p>	<p>TYPE Forbedring</p>	<p>STATUS Afventer</p>
<p><b>Vestergårdsvej 23: Udvendig efterisolering af gavl mod vest</b></p>			
<p>BUDGET</p>			
<p>○ 2030      363.000 kr.</p>			
<p>❗ <b>RISIKOBESKRIVELSE</b></p>			
<p>N/A</p>			
<p>✅ <b>ANBEFALINGER</b></p>			
<p>Arbejdet kan med fordel udføres i forbindelse med tagudskiftning, da man vil kunne gøre brug af stilladset og dermed opnå en besparelse på byggepladsomkostninger.</p>			
<p>📄 OPGAVE 03.2</p>	<p>2 RISIKO Lav</p>	<p>TYPE Forbedring</p>	<p>STATUS Afventer</p>
<p><b>Stadionvej 43: Udvendig efterisolering af gavle mod nord og syd</b></p>			
<p>BUDGET</p>			
<p>○ 2030      726.000 kr.</p>			
<p>❗ <b>RISIKOBESKRIVELSE</b></p>			
<p>N/A</p>			
<p>✅ <b>ANBEFALINGER</b></p>			
<p>N/A</p>			
<p>📄 OPGAVE 03.3</p>	<p>3 RISIKO Middel</p>	<p>TYPE Drift</p>	<p>STATUS Afventer</p>
<p><b>Vestergårdsvej 23 &amp; Stadionvej 43: Maling af sokkel</b></p>			
<p>Maling af sokkel ved Vestergårdsvej 23 &amp; Stadionvej 43.</p>			
<p>BUDGET</p>			
<p>○ 2027      165.000 kr.</p>			
<p>❗ <b>RISIKOBESKRIVELSE</b></p>			
<p>Skader på sokkel kan medvirke til opfugtning af murværk</p>			
<p>✅ <b>ANBEFALINGER</b></p>			
<p>Maleristandsættelse af sokkel</p>			

OPGAVE 03.4

## AFSAT til løbende vedligeholdelse af murværk

AFSAT beløb til løbende vedligeholdelse af murværk herunder udbedring af revner og skader i puds m.v.

2 RISIKO TYPE STATUS  
Lav Drift Afventer

BUDGET

År	Budget
<input checked="" type="radio"/> 2026	30.000 kr.
<input type="radio"/> 2027	0 kr
<input type="radio"/> 2028	0 kr
<input type="radio"/> 2029	0 kr
<input type="radio"/> 2030	100.000 kr.
<input type="radio"/> 2031	0 kr
<input type="radio"/> 2032	0 kr
<input type="radio"/> 2033	0 kr
<input type="radio"/> 2034	30.000 kr.
<input type="radio"/> 2035	0 kr
<input type="radio"/> 2036	0 kr

### ! RISIKOBESKRIVELSE

Der er risiko for udvikling af følgeskader på facaden, herunder frostsprængninger af puds/mursten og i værste fald kan der opstå opfugtning af facaderne som medfører indeklimaproblemer i lejligheder.

### ✓ ANBEFALINGER

Løbende vedligeholdelse af murværk. Det anbefales at planlægge opgaverne i forbindelse med øvrigt stilladskrævende arbejder.

BYGNINGSDEL

## 04. VINDUER

### Vurdering

Vinduer og altandøre i lejlighederne fremstår generelt i god stand.

### Anbefalinger

Alle bevægelige dele ved hængsler og lukke- og låsebeslag skal smøres en gang om året med syrefri olie. Der foretages løbende eftersyn af tætningslister, for at sikre at deres tætningsfunktion er opretholdt og at de sidder behørigt fast.

### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Ingen oplysninger.

### Generel beskrivelse

Vinduer og altandøre er generelt udskiftet i 2009 og er udført som træ-/alu elementer med 2-lags glas.

Træ-/aluvinduer er trævinduer med en udvendig overflade i aluminium. Aluminiumet er pulverlakeret i en farve og skal som udgangspunkt ikke males, som almindelige trævinduer skal. Vedligeholdelsen af vinduerne er derfor reduceret en hel del, sammenlignet med trævinduer.

Vinduerne betjenes med paskvilgreb.

Vinduerne er udført med energiruder med varm kant, hvilket medfører en god isoleringsevne. I vil derfor normalt ikke opleve indvendig kondens på ruderne. I stedet kan I i perioder på året opleve kondens på den udvendige side af ruderne, hvilket er et tegn på at de isolerer godt.

Fugerne omkring vinduerne er overvejende elastiske fuger. De har en forventet levetid på ca. 15 år, men vi ser ofte at de holder længere end det. Vi forventer ikke at I har behov for at udskifte fugerne de kommende år.



Vinduesparti mod haveside



Vinduesparti mod svalegang

## Opgaver

### OPGAVE 04.1

#### Vestergårdsvej 23: Årlig smøring og eftersyn af vinduer og altandøre

Vinduer og altandøre efterses og smøres med syrefri olie i alle bevægelige dele, én gang årligt. Vi afsætter et mindre beløb til dette (ca. 100,-/vindue) og forudsætter det udføres som en del af den løbende drift.

3 RISIKO Middel TYPE Drift STATUS Afventer

##### BUDGET

<input type="radio"/>	<b>2026</b>	<b>8.000 kr.</b>
<input type="radio"/>	2027	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2028	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2029	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2030	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2031	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2032	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2033	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2034	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2035	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2036	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2037	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2038	8.000 kr.
<input type="radio"/>	2039	8.000 kr.

#### ⚠ RISIKOBESKRIVELSE

At de bevægelige dele slides unødigt og mister deres funktion, vinduerne bliver sværere at betjene.

#### ✓ ANBEFALINGER

Ved helt nye vinduer er det en forudsætning for at opretholde garantibestemmelserne, da det ofte er angivet i drift- og vedligeholdelsesvejledninger som fulgte med vinduerne.

### OPGAVE 04.2

#### Stadionvej 43: Årlig smøring og eftersyn af vinduer og altandøre

Vinduer og altandøre efterses og smøres med syrefri olie i alle bevægelige dele, én gang årligt. Vi afsætter et mindre beløb til dette (ca. 100,-/vindue) og forudsætter det udføres som en del af den løbende drift.

3 RISIKO Middel TYPE Drift STATUS Afventer

##### BUDGET

<input type="radio"/>	<b>2026</b>	<b>42.000 kr.</b>
<input type="radio"/>	2027	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2028	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2029	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2030	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2031	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2032	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2033	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2034	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2035	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2036	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2037	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2038	42.000 kr.
<input type="radio"/>	2039	42.000 kr.

**! RISIKOBESKRIVELSE**

At de bevægelige dele slides unødigt og mister deres funktion, vinduerne bliver sværere at betjene.

**✓ ANBEFALINGER**

Ved helt nye vinduer er det en forudsætning for at opretholde garantibestemmelserne, da det ofte er angivet i drift- og vedligeholdelsesvejledninger som fulgte med vinduerne.

BYGNINGSDEL

## 05. UDVENDIGE DØRE

### Vurdering

Generelt vurderes alle døre at være funktionsdygtige og kan bevares ved løbende servicering og malerbehandling. Såfremt funktion af de gamle døre ikke kan opretholdes i væsentlig grad, så kan man overveje at skifte nogle af de gamle døre til fx kælder og gennemgang. Dette er dog ikke prissat i vedligeholdelsesplanen.

### Anbefalinger

Alle døre skal løbende malervedligeholdes og dørpumper kræver løbende justering og service/udskiftning. Bevægelige dele, beslag og låsekasser m.v. skal løbende smøres.

Generelt forventes at nye trædøre skal malervedligeholdes første gang efter 8-10 år.

Herefter skal det forventes at trædøre skal malervedligeholdes med et interval på 6-8 år.

### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

#### Generel beskrivelse

##### Lejlighedsdøre

Dørene til lejlighederne er nyere trædøre og er iht. energimærket isoleret. Lejlighedsdøre fremstår i god stand.

#### Mulige forbedringsarbejder/energibesparelse:

- Udskiftning til nye bedre isolerende døre. Forbedringsandel på mindst 33%.



20250528\_113932206\_iOS.jpg

Lejlighedsdør



20250528\_123211374\_iOS.jpg

Vestergårdsvej 23: Udvendig dør til kælderrum

## Opgaver

### OPGAVE 05.1

#### Vestergårdsvej 23: Maleristandsættelse af lejlighedsdøre

Maleristandsættelse af lejlighedsdøre som er udført i træ.

2 RISIKO TYPE STATUS  
Lav Drift Afventer

##### BUDGET

<input type="radio"/>	2029	52.000 kr.
<input type="radio"/>	2037	52.000 kr.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

Udvendig træværk skal løbende malervedligeholdes for at de ikke forfalder.

#### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales generelt at nye trædøre malervedligeholdes første gang efter 8-10 år og derefter med et interval på 6-8 år.

### OPGAVE 05.2

#### Stadionvej 43: Maleristandsættelse af lejlighedsdøre

Maleristandsættelse af lejlighedsdøre som er udført i træ.

2 RISIKO TYPE STATUS  
Lav Drift Afventer

##### BUDGET

<input type="radio"/>	2029	174.000 kr.
<input type="radio"/>	2037	174.000 kr.
<input type="radio"/>	2045	174.000 kr.
<input type="radio"/>	2053	174.000 kr.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

Udvendig træværk skal løbende malervedligeholdes for at de ikke forfalder.

#### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales generelt at nye trædøre malervedligeholdes første gang efter 8-10 år og derefter med et interval på 6-8 år.

### OPGAVE 05.3

#### Vestergårdsvej 23 & Stadionvej 43: Malervedligeholdelse af udvendige døre til kælder

Alle udvendige trædøre skal løbende malervedligeholdes og dørpumper kræver løbende justering og service/udskiftning.

2 RISIKO TYPE STATUS  
Lav Drift Afventer

##### BUDGET

<input type="radio"/>	2029	10.000 kr.
<input type="radio"/>	2037	10.000 kr.

**! RISIKOBESKRIVELSE**

Forringet levetid.

**✓ ANBEFALINGER**

Det anbefales at dørene malerbehandles og gennemgås efter behov. Typisk skal udvendige døre i træ malervedligeholdes med et interval på 6-10 år.

BYGNINGSDEL

## 06. TRAPPER

### Vurdering

Svalegange ved Vestergårdsvej 23 og Stadionvej 43 fremstår generelt i pæn stand.

### Anbefalinger

- Det anbefales generelt at holde øje med revner/skader og fuger mellem samlinger på betondæk således at de kan blive udbedret løbende.

### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Ingen oplysninger.

### Generel beskrivelse

#### Svalegange og trapper

Svalegange er opført som betondæk. Svalegange bæres af af betonbjælker og murede søjler.

Svalegange fremstår generelt i pæn stand, med enkelte revner mindre revner.

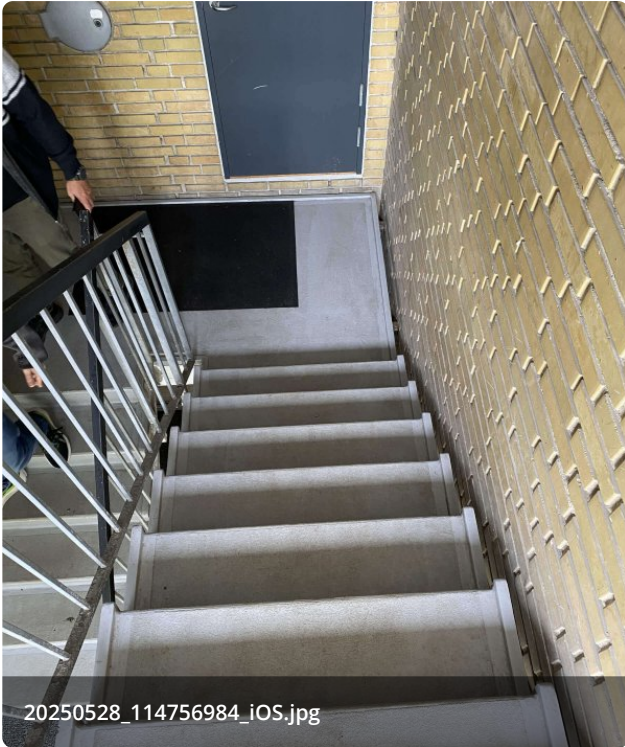
Trapper til svalegange er udført som betonelementer og fremstår i fin stand.

#### Lejlighedsdøre

Lejlighedsdøre er beskrevet nærmere under Bygningsdel 05 Udvendige døre.

### Mulige forbedringsarbejder:

- Etablering af elevator. Forbedringsandel på 100 %.



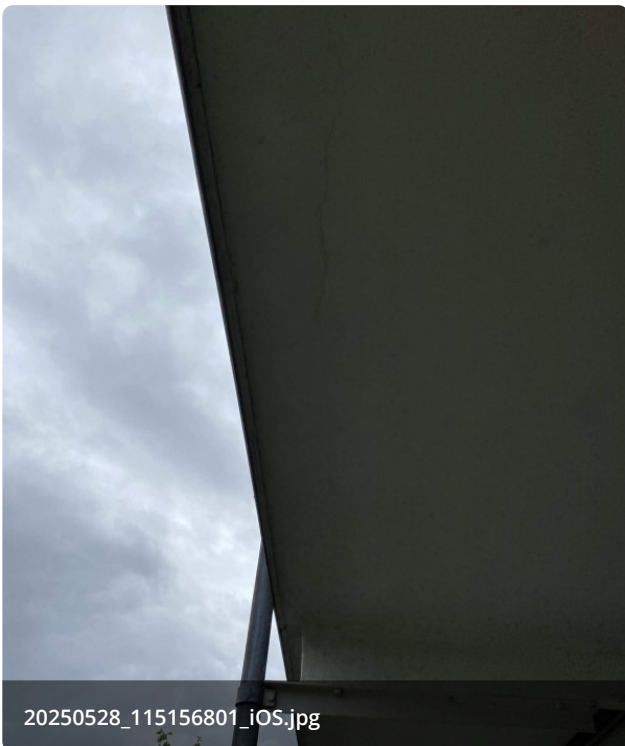
20250528\_114756984\_iOS.jpg

Vestergårdsvej 23: Udvendig trappe



20250528\_114753394\_iOS.jpg

Vestergårdsvej 23: Svalegang



20250528\_115156801\_iOS.jpg

Stadionvej 43: Revne på underside af betondæk på svalegang

## Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

## 08. ETAGEADSKILLELSER

Etageadskillelserne fra kælder til tagetagen er betondæk beklædt med strøgulv. I henhold til byggesagstegninger er der isoleret med 60 mm mineraluld mellem strøer.

### Opgaver

Ingen opgaver tilføjet til denne bygningsdel

BYGNINGSDEL

## 11. VARMEANLÆG

### Vurdering

Varmeanlægget er i ok vedligeholdelsesstand, med få opgraderinger kan anlægge fin tunes og holde mange år i nu.

### Anbefalinger

Udskiftning af eksisterende ventiler til nye dynamiske.  
Etablering af varmemålere.

### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

Der er lidt problemer med varmen og luft i anlægget.  
Der er serviceaftaler med vvs-eller specialfirmaer vedr. varmecentralen.

### Generel beskrivelse

#### Varmecentralen

Varmecentralen fremstår nogenlunde ryddet. Centralen bør ikke bruges som lager og værksted, da slag, stød og støv kan skade de elektroniske komponenter. Desuden hindrer opmagasinerede ting, at man i akutte situationer hurtigt kan komme til ventiler, termometre ol. Også almindelig service besværliggøres. Det er altid en god idé at føre driftsjournal med månedlige aflæsninger af forbrugsmålere (fjernvarme, vand, varmt vand og fælles-el) samt termometre og manometre. Aflæsningerne bør enten månedlig eller som minimum årligt analyseres, så man kan tilrette energiledelsen.

Der er en aftale med et vvs-firma om årlig service af centralens komponenter, hvilket er særdeles fornuftigt. Aftalen bør også omfatte motionering af tilgængelige ventiler rundt i fællesområder.

Der er derudover aftale med et specialfirma om rens af varmtvandsbeholderen og centralvarmeveksleren. Centralvarmeveksleren bør renses ca. hvert femte år.

Varmtvandsbeholderen/veksleren bør renses eller udsyres årligt.

Klimastaten inkl. motorventiler og følere bør serviceres hvert femte år. dette er lige blevet udført.

#### Trykexpansionsbeholderen

Bør årligt tjekkes for korrekt fortryk og intakt membran.

#### Pumper

Centralvarmepumpen er en lavenergipumpe, som lader til at fungere fint.

Brugsvandspumpen er en lavenergipumpe, som lader til at fungere fint

En ælder Smedegaard Centralvarmepumpen er ikke en lavenergipumpe, Pumpen er ikke nævnt i energimærkning men der bør overvejes om det ikke er rentabelt at udskiftes til en mere energi rigtigt pumpe.

#### Isolering & opmærkning

Isoleringen omkring rørene i centralen er acceptabel.

#### 2-streget varmeanlæg

Ejendommen har vandbaseret centralvarmeanlæg med radiatorer i alle lejligheder og 2-strengt fordelingsystem.

Centralvarmeanlægget forsynes med varme via varmecentral placeret i kælder. Varmekilden er fjernvarme.

Varme til centralvarmeanlægget produceres via varmeveksler(e) og fordeles i kælderen via det 2-strengede anlæg.

Reguleringen af fremløbstemperaturen fra varmecentralen til radiatorerne reguleres af et automatikanlæg, med motorstyrede reguleringsventiler, som reguleres afhængigt af udetemperaturen.

Der er ikke monteret strengregulerings ventiler, det anbefales at der monteres dynamiske strengreguleringsventiler på varmestigstrengene i kælderen, hvis formål er at fordele varmen korrekt i ejendommen.

Alle radiatorer er udstyret med termostatventiler

Der er ikke individuelle varmefordelingsmålere derfor opfylder det ikke lovkrav om individuel fordeling af varmeudgifterne iht. Målerbekendtgørelsen BEK nr. 563 af 02/06/2014 og opdateringen BEK nr. 1383 af 21/09/2020.



Indregulerings ventiler

Der ikke montering indregulerings ventiler på stigstreng.



20250528\_141213.jpg

Cirkulationspumpe brugsvand.



Varmtvandsbeholder med rør og ventiler

Veksler og VVB.



20250528\_141132.jpg

Ny ECL 310 klimastat.



20250528\_141124.jpg

Elektrolyseanlæg ok.



20250528\_141419.jpg

Ekspansionsbeholder nyligt udskiftet.



Elektrisk pumpeenhed

Ældre pumpe fra Smedegaard. Ved udskiftning har pumpen en relativ lav betalingstid.



Radiator uden synlige skader

Radiatoren fremstår i god stand uden tegn på korrosion eller utætheder. Ingen synlige problemer med termostater eller rørforbindelser. Ingen måler



#### Radiator med tilsluttede rør og termostat

Radiatoren er intakt uden synlige tegn på korrosion eller utætheder. Rørene er korrekt tilsluttet, og termostaten ser ud til at være i god stand uden synlige skader. Uden målere på varmen

## Opgaver

### OPGAVE 11.1

#### Udskiftning af Indreguleringsventiler

Der indskæres nye indreguleringsventiler på stilstrengene

2 RISIKO TYPE STATUS  
Lav Renovering Afventer

BUDGET

2027 200.000 kr.

#### ⚠ RISIKOBESKRIVELSE

Ringe fordeling af varme  
Dårlig afkøling af fjernvarme vandet.

### OPGAVE 11.2

#### Etablering af varmemålere.

Der er i dag ikke måler på varmeinstallationerne.  
Der bør etableres bi-målere i hver bolig.

2 RISIKO TYPE STATUS  
Lav Forbedring Afventer

BUDGET

2026 0 kr

#### ⚠ RISIKOBESKRIVELSE

Højt energi forbrug.  
Energi spild.

#### ✓ ANBEFALINGER

Foreningen bør få et tilbud på at etablere energi målere.

BYGNINGSDEL

## 12. AFLØB

### Vurdering

Der er tegn på tæring og installationen har opbrugt deres levetid.

### Anbefalinger

Det anbefales at udskifte installationen eller alternativt coate installationen inde for 5 år.

Man bør under alle omstændigheder få spulet faldstammerne hvert 5.-10. år eller efter behov (især køkkenstammer, som godt kan lukke til pga. olie, fedt ol.).

### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

Der er ingen problemer med afløbssystemet.

### Generel beskrivelse

Ejendommen har faldstammer i køkkenerne og faldstammer i toiletterne/badeværelserne. Faldstammerne er grundlæggende de oprindelige støbejernsfaldstammer fra 1970 og forventes at have en rest leve tid ca. 5 år.

Der er gennem årene udført enkelte partielle udskiftninger. Der er her brugt forskellige materialer, som støbejern, plast, og rustfrit stål.

Synlige faldstammer i kælderen er udført i plast og det vides ikke hvornår de er udskiftet.

Navnlig i kældrene, hvor faldstammerne ikke er malet, ses gennemtæringerne tydeligt. Andre steder er der foretaget partielle reparationsarbejder på faldstammerne. Det er vores erfaring at disse partielle udskiftninger udføres hvor rørene er frit tilgængelige, men at den gamle faldstamme efterlades i etageadskillelsen.

Der er derfor risiko for sivning og rådskeer her, da røret naturligvis ikke er i bedre stand her, og utætheder/skader er svære at se. De partielle udskiftninger har ikke værdi på lang sigt. Når faldstammen skal udskiftes i etageadskillelsen, skal de øvrige rør fjernes, og det vil ofte være billigere at bruge et nyt rør end at genbruge det gamle.



20250528\_140741.jpg

Afløb i kælder er udskiftet til plast, gennem etagedækket er forsat det gamle støbejernsrør.



20250528\_140811.jpg

Plast rør i kælderen.



Rørinstallation med fugtskader

Afløb i kælder er udskiftet til plast, gennem etagedækket er forsat det gamle støbejernsrør.



#### Nedløbsrør med korrosion og utæthed

Nedløbsrøret viser tegn på korrosion ved samlingen med kloakken. Der er synlige rustpletter og fugtindtrængning, hvilket indikerer en utæthed, der kræver reparation.



#### Badeværelsesgulv med afløbsrist

Flisebelagt gulv med en afløbsrist i hjørnet. Ingen synlige tegn på rust, korrosion eller tilstopning omkring risten.

## Opgaver

### OPGAVE 12.1

#### Renovering af faldstammer.

Samtlige faldstammer fores.

RISIKO	TYPE	STATUS
4 Høj	Renovering	Afventer

BUDGET	
2027	1.200.000 kr.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

- Der er risiko for siveskader fra utætte faldstammer især i etageadskillelser hvor rørene ikke er tilgængelige.
- Der brandsikres ikke ved foring.

#### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at fore fremfor at udskifte, da det er billigere og foring har en påvist lang levetid. Det kan med fordel kombineres i forbindelse med udskiftning af vandinstallationer. Anbefales udført snarest.

### OPGAVE 12.2

#### TV inspektion af faldstammer.

Alle faldstammer i boliger er skjulte. Det anbefales at føre TV på dem og åbne enkelte rørkasser for at kunne bestemme rest levetiden.

RISIKO	TYPE	STATUS
1 Ikke betydelig	Renovering	Afventer

BUDGET	
2026	20.000 kr.

#### ✓ ANBEFALINGER

Bør udføres inden en større udskiftning

BYGNINGSDEL

## 13. KLOAK

### Vurdering

Kloakkerne kan ikke vurderes før der er foretaget en tv-inspektion.

### Anbefalinger

Vi anbefaler generelt at man udfører en tv-inspektion hvert 7. år. Dette af drifts- og forsikringsmæssige hensyn.

Da der ikke er udført en tv-inspektion for nyligt, så anbefaler vi denne udført snarest. Inspektionen bør udføres af en virksomhed der er certificeret efter kontrolordningen DTVK.

### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Ingen oplysninger.

### Generel beskrivelse

Kloakledninger er ført i jord og under gulv i kælderen. Kloakledninger og brønde bortleder regnvand fra tag, overfladevand, samt spildevand fra faldstammer (køkken og bad).

Der findes kloakbrønde i belægning ved nedløb, i kælder og på fortov.

Idet kloakledninger og brønde er skjulte, så kan disse ikke vurderes, medmindre der foretages en tv-inspektion, hvor standen af ledninger og brønde registreres med foto.

Hvis kloaker er gamle, så kan der med stor sandsynlighed findes defekter i ledninger. Selvom ledningerne kan fungere tilfredsstillende med mindre skader, så kan disse på sigt give risiko for forstoppelser, rotteproblemer, kollapsede rør og andre ting der kræver akut udbedring. Disse akutte udbedringer er altid dyrere og mere ubejlige end velplanlagte renoveringer.

### Mulige forbedringsarbejder:

- Kapacitetsudvidelse. Forbedringsandel 100%.

## Opgaver

### OPGAVE 13.1

#### Tv-inspektion af kloakker samt rådgivers vurdering

Der udføres en tv-inspektion efter DTVK-ordningen. Efterfølgende udarbejder teknisk rådgiver en vurdering og anbefaling for fremtidig vedligehold/renovering af kloakkerne.

4	RISIKO Høj	TYPE Drift	STATUS Afventer
---	---------------	---------------	--------------------

#### BUDGET

<input checked="" type="radio"/>	2025	62.400 kr.
<input type="radio"/>	2032	62.400 kr.
<input type="radio"/>	2039	62.400 kr.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

Der er risiko for driftsforstyrrelser, rotter, bortskylning af jord/grus, sætninger i belægninger.

#### ✓ ANBEFALINGER

Anbefales udført med et interval på 7 år.

BYGNINGSDEL

## 14. VANDINSTALLATION

### Vurdering

Brugsvandssystemet viser tegn på opbrugt levetid, der er en stor blanding af materiale sammensætninger som ikke kan sammen i et brugsvandssystem.

### Anbefalinger

På grund af de mange rustangreb på brugsvandsrørene, bør en totaludskiftning snart overvejes. Mange ejendomme med galvaniserede stålør får i disse år skiftet dem ud pga. tilkalkning og rustangreb. Tilkalkning fører til lavt vandtryk og nedsat cirkulation, som igen medfører lange ventetider på det varme vand og vandspild. Rustangreb fører til rørbrud og i de fleste tilfælde vandskader. Hvis man vil have indblik i tilstanden af rørene, kan man få udtaget prøver forskellige steder i ejendommen for at få overblik et over kalk og rust.

### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

Der er ingen problemer med trykket eller det varme vand.

### Generel beskrivelse

Ejendommen modtager koldt vand fra et alment (offentligt) vandforsyningsanlæg. Varmecentralen forsyner ejendommen med varmt brugsvand fra et fælles unit.

Varmtvandssystemet er forsynet med elektrolyseanlæg, hvis formål er at beskytte varmtvandsbeholder og varmtvandsrør mod korrosion, der blev ikke fundet fejl på denne.

Der føres årligt service.

Den samlede installation af fordelingsrør for vand er generelt udført i galvaniseret stålør. Vandinstallationens alder er ukendt.

De lodrette vandinstallationer er nogle steder svære at besigtige, idet de er skjulte bag skabe og rørkasser, samt at de er isolerede.

Der er ikke individuelle vandmålere. Der bør ikke etableres vandmålere på de eksisterende rør, da udgiften er for stor og da målerne risikerer at måle forkert pga. rust- og kalktilstopninger. Ifm. udskiftning af vandinstallationen bør det overvejes at montere individuelle målere i hver lejlighed, da man typisk vil opleve en pæn besparelse (10-15%?) på vandforbruget. Der er ikke individuelle vandmålere. Der bør ikke etableres vandmålere på de eksisterende rør, da udgiften er for stor og da målerne risikerer at måle forkert pga. rust- og kalktilstopninger. Ifm. udskiftning af vandinstallationer skal der, iht. Målerbekendtgørelsen BEK nr. 563 af 02/06/2014, forberedes installering af målere til måling af forbruget. Ifm. montering af individuelle målere, vil man typisk opleve en pæn besparelse (10-15%?) på vandforbruget.

### Mulige forbedringsarbejder

- Installering af forbrugsmålere. Forbedringsandel på 100%.
- Etablering af regnvandsopsamling til fx vaskeri. Forbedringsandel på 100%.



**Vandrør med korrosion og ventiler**

Nye vandrør viser tegn på korrosion ved samlingerne, hvilket kan indikere potentielle utætheder.



**Vandrør med korrosion**

Vandrør og ventiler viser tegn på korrosion. Isoleringen er delvist manglende, hvilket kan føre til yderligere skader.



**Vandrør med ventil og korrosion**

Vandrør med en ventil, der viser tegn på korrosion ved samlingerne. forket udført med galvaniske nippel mellem to messing komponenter. Dette indikere behov for vedligeholdelse.



20250528\_140622.jpg

Der er indskåret nye ventiler. isolering er mangelfuld.



Korrosion og kalkaflejringer på vandrør

Vandrør viser tydelig korrosion, hvilket indikerer potentielle utætheder i etageadskillelsen og der er et vedligeholdelsesbehov.



Korrosion på vandrør

Vandrør med tydelig korrosion og rustdannelse ved samlingen. Potentiel risiko for utætheder og behov for udskiftning eller reparation.



20250528\_140835.jpg

Termostatiske ventiler anvendes til regulering af brugsvandscirkulationstemperaturen, disse har det med at sætte sig fast i en forket indstilling og kan give udfordringer med Legionella hvis temperaturen ikke holder over de 50°C som Statens Serum institut anbefaler.



Vandrør med korrosion og manglende isolering

Vandrør med synlig lapning, tegn på korrosion og utæthed .



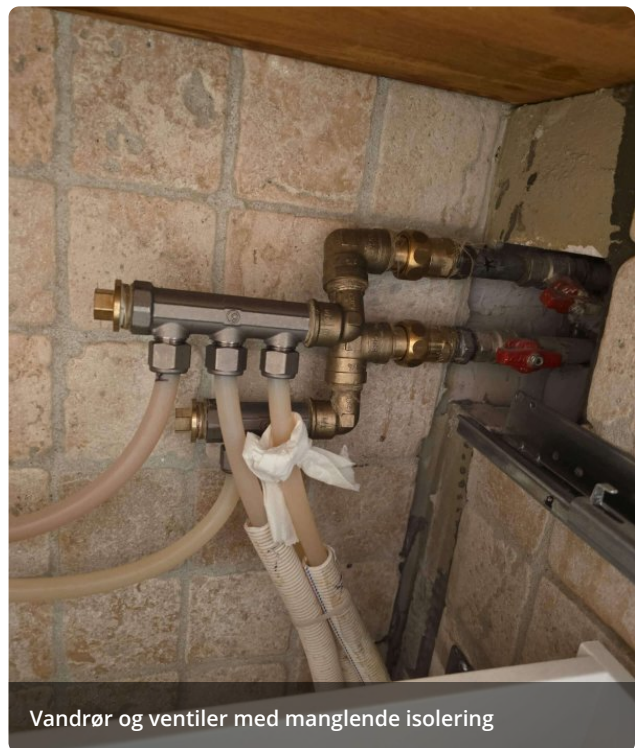
### Korrosion og utæthed ved vandør

Vandrør med synlig korrosion og utæthed ved ventilforbindelsen. Rustaflejringer indikerer potentielle lækager, og der er tegn på manglende vedligeholdelse.



20250528\_140911.jpg

Termostatisk ventil, sætter sig fast i ikke optimale indstillinger.



Vandrør og ventiler med manglende isolering

Materiale sammensætning ikke optimalt



Vandrør med ventiler og korrosion

To vandrør med røde ventiler viser ikke tegn på korrosion. Materiale sammensætning ikke optimalt



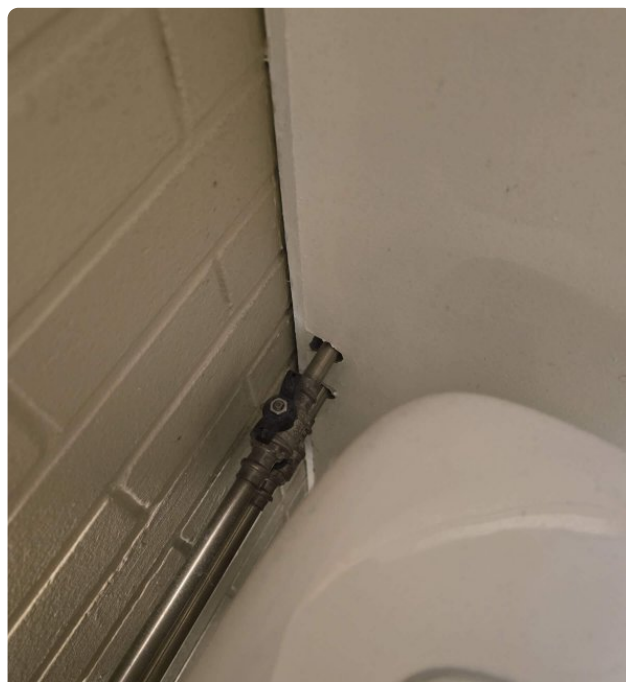
Vandrør med korrosion og manglende isolering

To vandrør, kold og varmt. Ingen synlige utætheder,



Vandrør og ventiler med isolering

Vandrør udført som skjult, med Pexrør



Vandrør med ventil i hjørne

Vandrør med tilhørende ventil placeret i et hjørne. Ingen synlige utætheder eller korrosion, udført i rustfri. Stigstreng skjult i rørkasse

## Opgaver

### OPGAVE 14.1

#### Rørprøveudtagning

For at få indblik i rørenes tilstand i forhuset anbefales det at udtage rørprøver. Dette vil give information om kalk- og rusttilstand, hvilket er vigtigt for at vurdere behovet for yderligere vedligeholdelse eller udskiftning.

**1** RISIKO Ikke betydelig TYPE Renovering STATUS Afventer

#### BUDGET

○ 2026 52.300 kr.

#### ⚠ RISIKOBESKRIVELSE

Uden rørprøveudtagning kan skjulte problemer som korrosion og kalkophobning forblive opdagede, hvilket kan føre til pludselige og omfattende vandskader.

#### ✓ ANBEFALINGER

Udfør rørprøveudtagning på strategiske steder for at få et repræsentativt overblik over installationens tilstand. Dette kan hjælpe med at planlægge fremtidige vedligeholdelsesbehov.

### OPGAVE 14.2

#### Udskiftning af vandinstallationer.

##### Beskrivelse

Det anbefales at udskifte den samlede vandinstallation snart. Ved udskiftning bør der benyttes nye rør i rustfri stål eller AluPEX, da disse ikke har samme risiko for tæring som de galvaniserede stålrør. rørene har en forventet levetid på +50år.

Der er medregning bygningsarbejder, til murer maler tømmer.

**4** RISIKO Høj TYPE Renovering STATUS Afventer

#### BUDGET

○ 2027 5.500.000 kr.

### ! RISIKOBESKRIVELSE

- Vandskader.
- Legionella.
- Komfort udfordringer.
- Vandspild.

### ✓ ANBEFALINGER

Komplet udskiftning fra vandstik til og med armaturer inkl. ny varmtvandsbeholder.

BYGNINGSDEL

## 16. VENTILATION

### Vurdering

Anlæg på loft kunne ikke registreres, grundet spredning af asbest i loftrum.

### Anbefalinger

Udsugningsventilatorer eller ventilationsaggregater skal serviceres årligt.

Kvartalsvist:

- Kontrol og eventuel rengøring af filtre.
- Kontrol af ventilatorer og drivremme.

Årligt:

- Udskiftning af filtre.
- Rengøring af varmegenvindingsenheder og kanaler.
- Kontrol og kalibrering af automatik og sensorer.
- Gennemgang af alle elektriske komponenter og forbindelser.

Kanalerne bør renses hvert ca. hvert 5-10. år. efter behov.

### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

Der er nogle problemer med ventilationssystemet, ventiler riste ol. i boligerne er løbende blevet udskiftet men ikke indreguleret.

Ventilationskanalerne er ikke blevet rensset i mange år

### Generel beskrivelse

Der er boligventilation i form af fælles mekanisk udsugning fra både køkkener (emhætter uden motorer) og badeværelser (kontrolventiler) med fælles ventilatorer på loftet

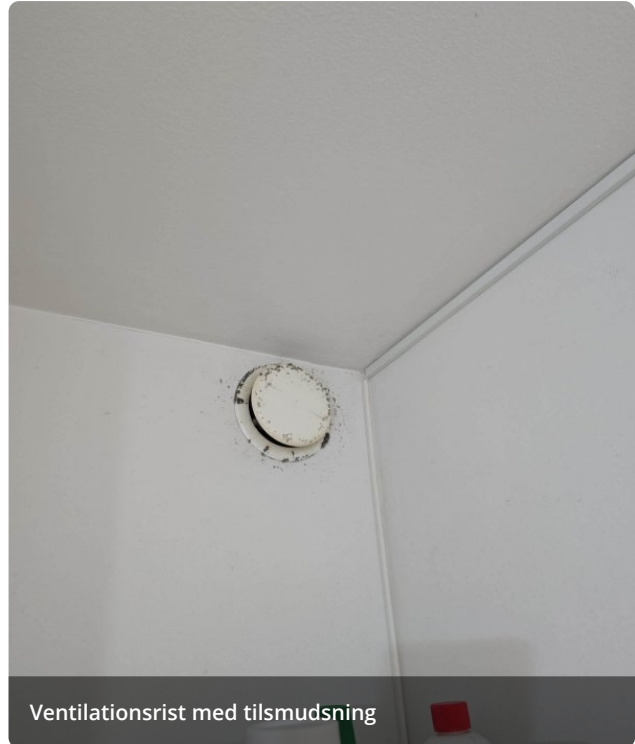
### Mulige forbedringsarbejder:

- Ny installation, fx varmegenvindingsanlæg. Forbedringsandel på 100%.



16\_VENTILATION\_28.05.2025.JPEG

Ikke sat til



Ventilationsrist med tilsmudsning

Kontrolventil, mulighed for indregulering.



Ventilation i køkken.

ventilationskomponenter er svært synlige i området.



Ventilationsrist

Ventilationsrist, det vides ikke om det er til at indregulere.

## Opgaver

### OPGAVE 16.1

#### Kontrol og indregulering af Ventilaion

Samtlige ventiler i køkken og badeværelser kontrolleres og evt. udskiftes til ventiler som kan indreguleres, derefter indreguleres samtlige ventiler og positionen låses i korrekt indstilling.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

dårlig indeklima.  
støj.

RISIKO	TYPE	STATUS
3 Middel	Drift	Afventer

#### BUDGET

○ 2027	300.000 kr.
--------	-------------

BYGNINGSDEL

## 17. EL / SVAGSTRØM

### Vurdering

EL-installationen frem til målertavlen i den enkelte lejlighed er normalt boligforeningens anliggende, mens installationen efter målertavlen vedligeholdes af den enkelte beboer.

Det antages at måler- og gruppetavler i flere lejligheder er moderniseret, ligesom at gamle stofledninger er udskiftet til nyere kabelføring. De oprindelige stofledninger forefindes formentlig også stadig og de kan fungere fint hvis de lades være i fred, men ofte kan isoleringen gå i stykker hvis der arbejdes med dem.

Sikkerhedsstyrelsen kræver at der er etableret HFI-/HPFI-relæ i samtlige boliger senest 1. juli 2008. Vi kan ikke vurdere om alle boliger i ejendommen lever op til dette.

Der er antageligt ikke udført modernisering af ejendommens hovedledninger.

Vi anbefaler at man får en autoriseret el-installatør til at gennemgå ejendommens fælles el-installationer med henblik på at kortlægge om der skal afsættes midler til opgradering/lovliggørelse. Det vurderes sandsynligt at der findes enkelte ulovlige forhold.

Derudover vurderes det at være en god idé at få ryddet op i gamle/løse kabler.

## Opgaver

### OPGAVE 17.1

#### Vestergårdsvej 23: AFSAT Udskiftning af lysstofrør til LED i kælder

Udskiftning af lysstofrør til LED i kælder.

OBS! Prisen er et overslag, da det endelige omfang ikke kendes.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

N/A

#### ✓ ANBEFALINGER

N/A

1 RISIKO Ikke betydelig TYPE Forbedring STATUS Afventer

#### BUDGET

○ 2026 10.000 kr.

### OPGAVE 17.2

#### Stadionvej 43: AFSAT Udskiftning af lysstofrør til LED i kælder

Udskiftning af lysstofrør til LED i kælder.

OBS! Prisen er et overslag, da det endelige omfang ikke kendes.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

N/A

#### ✓ ANBEFALINGER

N/A

1 RISIKO Ikke betydelig TYPE Forbedring STATUS Afventer

#### BUDGET

○ 2026 20.000 kr.

### OPGAVE 17.3

#### Vestergårdsvej 23: EL-gennemgang af fælles installationer af autoriseret el-installatør

Der foretages en gennemgang af de fælles el-installationer af en autoriseret el-installatør.

4 RISIKO Høj TYPE Drift STATUS Afventer

#### BUDGET

○ 2026 10.000 kr.

**! RISIKOBESKRIVELSE**

Ulovlige forhold på elinstallationer kan medføre risiko for personskade og brand.

**✓ ANBEFALINGER**

Det anbefales at få gennemgang fælles elinstallationer i ejendommen, så man kan få ryddet op i gamle/løse kabler og få lovliggjort/opgraderet gamle installationer.

**OPGAVE 17.4**

**Stadionvej 43: EL-gennemgang af fælles installationer af autoriseret el-installatør**

RISIKO	TYPE	STATUS
4 Høj	Drift	Afventer

BUDGET

○ 2026    **10.000 kr.**

Der foretages en gennemgang af de fælles el-installationer af en autoriseret el-installatør.

**! RISIKOBESKRIVELSE**

Ulovlige forhold på elinstallationer kan medføre risiko for personskade og brand.

**✓ ANBEFALINGER**

Det anbefales at få gennemgang fælles elinstallationer i ejendommen, så man kan få ryddet op i gamle/løse kabler og få lovliggjort/opgraderet gamle installationer.

BYGNINGSDEL

## 18. ØVRIGE

### Energimærke

Ejendommen ved Vestergårdsvej 23 har ikke et gyldigt energimærke (udløb den 18-12-2022) og det samme gælder ejendommen ved Stadionvej 43 (udløb den 18-12-2025).

### I energimærket for Vestergårdsvej 23 findes følgende beregnet rentable besparelsesforslag:

#### Bygning

- Udvendig efterisolering af ydervæg med 200mm mineraluld
- Efterisolering af gulv mod kælder

#### Varmeanlæg

- Montering af termostat(er) på radiatorer

#### Varmt og koldt vand

- Isolering af pumper

#### EL

- Montering af et solcelleanlæg på 60m<sup>2</sup>

### I energimærket for Stadionvej 43 findes følgende beregnet rentable besparelsesforslag:

#### Bygning

- Udvendig efterisolering af ydervæg med 200mm mineraluld
- Indvendig efterisolering af ydervæg med 100mm mineraluld
- Udvendig efterisolering af kælderydervægge med 200mm mineraluld
- Efterisolering af gulv mod kælder

#### Varmeanlæg

- Montering af termostat(er) på radiatorer

#### EL

- Montering af et solcelleanlæg på 120m<sup>2</sup>

Vi anbefaler generelt at gennemføre energibesparende tiltag. Ovennævnte forslag bør man overveje at indføre i vedligeholdelsesplanen. Når man renoverer bygningsdele, så er der krav om at energioptimere den pågældende bygningsdel - i hvilken grad afhænger af hvor rentabelt det er. Som udgangspunkt er den "nødvendige" energioptimering ifm. renovering indregnet i de overslagspriser som er indeholdt i vedligeholdelsesplanen.

Gennemførelse af yderligere (ikke rentable) energibesparende tiltag skal gennemføres af andre årsager, fx ideologiske.

### Asbest

Jeres ejendom er bygget og/eller renoveret i en periode, hvor man kan have benyttet asbest. Asbest findes ofte i tagmateriale eller i rørisoleringsmateriale. Det er vigtigt at I ved om der findes asbest på ejendommen. Håndværkere og andre som arbejder på jeres ejendom, har krav på at vide hvis der er asbest, da de så kan tage de nødvendige forholdsregler.

Asbest er ikke et problem så længe det pågældende materiale er intakt. Det kan dog frigives når materialet går i stykker, fx. hvis en tagplade knækker eller hvis der udskiftes en ventil på rørene. I det tilfælde kan asbesten spredes til omgivelserne og dermed til personer.

Følgende steder er oplagte at teste for asbest på jeres ejendom:

- Rørisolering (materialeprøver)
- Tagplade (materialeprøver)
- Loftrum (støvprøver for spredt asbest)
- Kælder (støvprøver for spredt asbest)

Det er sandsynligt at der kan findes asbest andre steder/i andre materialer på ejendommen.

I forbindelse med projekter, så vil det foruden asbest være nødvendigt at teste for andre miljøskadelige stoffer som fx PCB og tungmetaller.

### **Brandforhold**

Vores gennemgang af ejendommen er ikke en brandteknisk gennemgang/vurdering. Vi anbefaler dog at det er et område som I har fokus på og I kan overveje at få foretaget en egentlig brandteknisk gennemgang af ejendommen.

I bør også overveje at få udarbejdet en DKV-plan (Drift-, kontrol og vedligeholdelsesplan for brand). En DKV, som står for Drift, Kontrol og Vedligeholdelsesplan, er et dokument, der beskriver, hvordan I løbende vedligeholder og kontrollerer jeres brandsikkerhed, så længe bygningen er i brug. Jeres forsikringsselskab vil med garanti se positivt på hvis I har en DKV-plan og det kan have betydning for den præmie I skal betale.

En ting som I altid bør have fokus på er, at trapperum skal være ryddelige, og ikke anvendes til oplag. Det er meget vigtigt at der, til en hver tid, er fripassage i alle trapperum. Postkasser af metal er tilladt, men det er aldrig tilladt at have møbler, kasser eller barnevogne stående. Dørmåtter og få par sko, vurderes typisk at være under bagatelgrænsen.

## Opgaver

### OPGAVE 18.1

#### Vestergårdsvej 23: Fornyelse af energimærke

Opgaven omfatter fornyelse af energimærke eftersom det seneste energimærke udløb den 18-12-2025.

**1** RISIKO Ikke betydelig TYPE Drift STATUS Afventer

#### BUDGET

2026 **20.000 kr.**

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

N/A

#### ✓ ANBEFALINGER

N/A

### OPGAVE 18.2

#### Stadionvej 43: Fornyelse af energimærke

Opgaven omfatter fornyelse af energimærke eftersom det nuværende udløber den 18-12-2025.

**1** RISIKO Ikke betydelig TYPE Drift STATUS Afventer

#### BUDGET

2026 **20.000 kr.**

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

N/A

#### ✓ ANBEFALINGER

N/A

### OPGAVE 18.3

#### Miljøscreening

Der skal udføres en miljøscreening af af miljøskadelige stoffer for at sikre beboer og de udførende i bygningen.

**4** RISIKO Høj TYPE Drift STATUS Afventer

#### BUDGET

2026 **40.000 kr.**

**! RISIKOBESKRIVELSE**

Spredning af miljøskadelige stoffer til beboere og håndværkere.

**✓ ANBEFALINGER**

Det er lovpligtigt for bygherrer at kunne redegøre for indholdet af miljøfarlige stoffer i byggeaffald.

BYGNINGSDEL

## 19. PRIVATE FRIAREALER

### Vurdering

Ejendommens friarealer er generelt i middel stand.

### Anbefalinger

- Løbende vedligeholdelse

### Oplysninger fra ejer/bestyrelse

- Ingen

### Generel beskrivelse

Gårdarealer er indrettet med parkeringspladser, belægninger, græs, skure til dagrenovation og cykelparkering.

Arealerne fremstår i pæn stand. Dog ses der revner og frostsprængninger i asfalt, hvorfor det anbefales at sætte et beløb af til løbende reparationer.



Tagpap på udeskur ved Vestergårdsvej 23 fremstår i varierende stand



Udeskur med blanding af ny og gammel tagpapbelægning



20250528\_125306283\_iOS.jpg

Frostsprængninger i asfalt ved parkeringsplads mod Stadionvej



20250528\_125252351\_iOS.jpg

Frostsprængninger i asfalt ved parkeringsplads mod Stadionvej



20250528\_120212512\_iOS.jpg

Tagpap på udeskur fremstår ældre og med alger og mosbelægninger



20250528\_115347875\_iOS.jpg



Malingslag på bænke fremstår afskallende

## Opgaver

### OPGAVE 19.1

#### Malervedligeholdelse af udvendigt træværk på skure m.v.

Malervedligeholdelse af udvendigt træværk på skure m.v.

2 RISIKO Lav TYPE Drift STATUS Afventer

##### BUDGET

2029 110.000 kr.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

Udvendigt træværk skal løbende malervedligeholdes for at de ikke forfalder.

#### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales generelt at udvendigt træværk malervedligeholdes første gang efter 8-10 år og derefter med et interval på 6-8 år.

### OPGAVE 19.2

#### AFSAT til reparationer i afsalt

Afsat beløb til udbedring af huller i asfalt.

3 RISIKO Middel TYPE Drift STATUS Afventer

##### BUDGET

2026 10.000 kr.

#### ! RISIKOBESKRIVELSE

Skader m.v. i asfalten vil udvikle sig hvis vand kan trænge ned, som giver mulighed for dannelse af yderligere frostsprængninger.

#### ✓ ANBEFALINGER

Det anbefales at man får lukket huller i asfalten.

BYGNINGSDEL

## 20. BYGGEPLADS

Ved gennemførelse af projekter er det nødvendigt at afsætte et beløb til byggepladsfaciliteter. Derudover kan det være nødvendigt at benytte stillads, lift eller platform. Under dette pkt. indsætter vi eventuelle nødvendige omkostninger til stillads, lift eller platform, samt byggepladsindretning, for de større arbejder som er planlagt i jeres vedligeholdelsesplan.

Om man skal bruge stillads, platform eller lift til arbejdet afhænger af flere faktorer, herunder arbejdets omfang og tilgængeligheden omkring ejendommen. Det skal nærmere vurderes inden arbejdet igangsættes.

### Opgaver

**OPGAVE 20.1**

#### Stillads ifm. efterisolering af gavl ved Vestergårdsvej 23

Nødvendig stillads for udførsel af arbejder.

RISIKO	TYPE	STATUS
1 Ikke betydelig	Renovering	Afventer

BUDGET	
2030	110.000 kr.

**! RISIKOBESKRIVELSE**

N/A

**✓ ANBEFALINGER**

N/A

**OPGAVE 20.2**

#### Stillads ifm. efterisolering af gavle ved Stadionvej 43

Nødvendig stillads for udførsel af arbejder.

RISIKO	TYPE	STATUS
1 Ikke betydelig	Renovering	Afventer

BUDGET	
2030	230.000 kr.

**! RISIKOBESKRIVELSE**

N/A

**✓ ANBEFALINGER**

N/A

**OPGAVE 20.3**

### Stillads ifm. tagudskiftning ved Vestergårdsvej 23

Nødvendig stillads for udførelse af arbejder.

RISIKO	TYPE	STATUS
1 Ikke betydelig	Renovering	Afventer

**BUDGET**

2026	675.000 kr.
------	-------------

**! RISIKOBESKRIVELSE**

N/A

**✓ ANBEFALINGER**

N/A

BYGNING

## STADIONVEJ 43, BYGNINGSNR. 1



### Ingen inspektioner eller opgaver

Der er endnu ikke registreret nogen inspektioner eller opgaver for denne bygning

# OPSUMMERING

Opgaveudgifter for en tiårs periode (2026-2035)

ÅR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Sum af opgaver i alt</b>	2 mio. kr.	7,4 mio. kr.	50.000 kr.	396.000 kr.	1,6 mio. kr.	50.000 kr.	112.400 kr.	50.000 kr.	80.000 kr.	50.000 kr.
<b>Afsat til byggepladsomkostninger (5%)</b>	101.615 kr.	370.750 kr.	2.500 kr.	19.800 kr.	78.950 kr.	2.500 kr.	5.620 kr.	2.500 kr.	4.000 kr.	2.500 kr.
<b>Afsat til uforudsete omkostninger (10%)</b>	213.392 kr.	778.575 kr.	5.250 kr.	41.580 kr.	165.795 kr.	5.250 kr.	11.802 kr.	5.250 kr.	8.400 kr.	5.250 kr.
<b>Afsat til rådgiverhonorar (14%)</b>	328.623 kr.	1,2 mio. kr.	8.085 kr.	64.033 kr.	255.324 kr.	8.085 kr.	18.175 kr.	8.085 kr.	12.936 kr.	8.085 kr.
<b>Afsat til administration (4%)</b>	107.037 kr.	390.533 kr.	2.633 kr.	20.857 kr.	83.163 kr.	2.633 kr.	5.920 kr.	2.633 kr.	4.213 kr.	2.633 kr.
<b>Total (ekskl. moms)</b>	2,8 mio. kr.	10,2 mio. kr.	68.468 kr.	542.270 kr.	2,2 mio. kr.	68.468 kr.	153.917 kr.	68.468 kr.	109.549 kr.	68.468 kr.
<b>Moms (25%)</b>	695.742 kr.	2,5 mio. kr.	17.117 kr.	135.567 kr.	540.558 kr.	17.117 kr.	38.479 kr.	17.117 kr.	27.387 kr.	17.117 kr.
<b>Total inkl. moms</b>	3,5 mio. kr.	12,7 mio. kr.	85.586 kr.	677.837 kr.	2,7 mio. kr.	85.586 kr.	192.396 kr.	85.586 kr.	136.937 kr.	85.586 kr.