

Tilstandsrapport

E/F Jyllandsvej 10-12B, Frederiksberg



November 2022

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 2/38
Dato: 01-11-2022

Indholdsfortegnelse

INDLEDNING	3
ADRESSER	4
REKVIRENT:	4
INGENIØR:	4
SUMMATIONSARK	5
BESKRIVELSE AF EKSISTERENDE FORHOLD	6
EJENDOMMENE:	6
BYGNINGSDELE/KONSTRUKTIONER:	7
TILSTANDSRAPPORT MED BUDGET 01, 02, 03, 04, 05, 06, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 19	9
KONKLUSION	27
BYGNINGSDELE/KONSTRUKTIONER:	27
BILAG 01, BILLEDER AF RELEVANTE BYGNINGSDELE.	29
TAG 01	29
KÆLDER 02	31
FACADER 03	33
VINDUER 04	35
UDVENDIGE DØRE 05	36
TRAPPER 06	37
VARMEANLÆG 11	38

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 3/38
Dato: 01-11-2022

Indledning

Efter anmodning fra bestyrelsen v. Trille Hassager er der foretaget en tilstandsvurdering og gennemgang af ejendommen.

Gennemgangen er foretaget i uge 39, 2022, ved gennemgangen deltog bestyrelsen v. formand Trille Hassager.

Ved gennemgangen er der foretaget en generel registrering af ejendommens primære bygningsdele og installationer, herunder særligt

- Tag, facader og gavle
- Kælder og fundamenter
- Trappeopgange
- Døre og vinduer
- Afløbsinstallationer
- Brugsvandinstallationer
- Varmeinstallationer
- Boilerrum
- Ventilationsinstallationer
- Ejendommen generelt

Der er ved undersøgelsen ikke foretaget nogen form for åbning i konstruktionerne, udover adgang via inspektionslemme.

Registreringen er samlet i et skema, hvor tilstanden for de undersøgte bygningsdele samt forslag til afhjælpning og budget er beskrevet.

Bygningsdelene er opdelt efter et såkaldt *20-punktskema*.
Alle priser er ekskl. moms.

Priserne for de enkelte bygningsdele er samlet på et summationsark. Dette ark indeholder udgifter til uforudsete arbejder. På arket kan de samlede udgifter til de foreslåede udbudringer således aflæses.

Som det fremgår, er udførelsestidspunktet også prioriteret og det er derfor muligt for at foretage en langsigtet budgettering af vedligeholdelsesindsatsen.

Byggherreudgifter, så som renter og evt. administrationsgebyrer, er ikke medregnet i summationsark.
I forbindelse med gennemførelse af arbejder skal der foretages en miljøscreening af de berørte bygningsdele for evt. miljøskadelige stoffer. Det er bygningsejer pligtig til.

Aktiviteter kan altid rykkes frem tidsmæssigt (f.eks. fra 2-5 til 0-2 år), hvis det f.eks. grundet udjævning af vedligeholdelsesbudgetter eller lignende ønskes.

Frederiksberg, den 01-11-2022

Frank Guldmann
Jacob Lindholm

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 4/38
Dato: 01-11-2022

Adresser

A/B Jyllandsvej 10-12B
Jyllandsvej 10-12B
2000 Frederiksberg

Rekvirent:

Bestyrelsen v. Trille Hassager

Ingeniør:

FALKON Rådgivende Ingeniører F.R.I.
C. F. Richs Vej 107, 4.sal
2000 Frederiksberg
Tlf.: 28736141
E-mail: fg@falkon.dk
Ingeniør: Frank Guldmann

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 5/38
Dato: 01-11-2022

Summationsark

De budgetterede udgifter	I	II	III	IV	V
Bygningsdel		Udgifter i alt	0-2 år	2-5 år	5-10 år
01. Tagværk		332.000	0	332.000	0
02. Kælder/fundering		233.900	233.900	0	0
03. Facader / sokkel		1.727.000	1.727.000	0	0
04. Vinduer		175.000	0	175.000	0
05. Udv. døre		39.500	5.000	34.500	0
06. Trapper		420.000	0	0	420.000
11. Varmeanlæg		0	0	0	0
12. Afløb		450.000	0	0	450.000
13. Kloak		25.000	0	25.000	0
14. Vandinstallation		0	0	0	0
15. Gasinstallation		0	0	0	0
16. Ventilation		0	0	0	0
A. HÅNDVÆRKERUDGIFTER EXCL. MOMS		3.402.400	1.965.900	566.500	870.000
B. HÅNDVÆRKERUDG. EXCL. SVAMP (sum pkt. A, kolonne I-II)		3.402.400	1.965.900	566.500	870.000
20 Byggeplads udgifter til mandskabsvogne mm.		340.240	196.590	56.650	87.000
20 Byggeplads udgifter til stillads mm.		742.500	742.500	0	0
C. HÅNDVÆRKERUDGIFTER I ALT (sum 1-20)		4.485.140	2.904.990	623.150	957.000
D. Uforudsete udgifter, 10%		448.514	290.499	62.315	95.700
E. Håndværkerudgift og uforudsete udgifter		4.933.654	3.195.489	685.465	1.052.700
F. Teknikerhonorar - ombygning, 13 %		641.375	415.414	89.110	136.851
G. HÅNDVÆRKERUDG. OG TEKNIKKERHONORAR (sum F, G og H)		5.575.029	3.610.903	774.575	1.189.551
H. Moms af håndværkerudgifter, 25%		1.393.757	902.726	193.644	297.388
I. HÅNDVÆRKUDGIFTER, INKL. MOMS		6.968.786	4.513.628	968.219	1.486.939
Udgifter er opgjort ved byggeomkostningsindeks for boliger 106,5					

Pris er ekskl. renter, administrationshonorar og bygherreudgifter.

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 6/38
Dato: 01-11-2022

Beskrivelse af eksisterende forhold

Ejendommene:

Jyllandsvej 10-12B, 2000 Frederiksberg – matr.nr. 42i, Frederiksberg

Ejendommen er opført i 1939 og består af 3 opgange med stue til 2.sal, samt kælder.

I henhold til www.ois.dk indeholder ejendommene:

Antal helårsboliger med køkken: 24

Ejendommen:
Jyllandsvej 10-12B

Matr. 42i
Frederiksberg

Bebygget areal	568 m ²
Samlet bygningsareal (Excl. Kælder og tagetage)	1704 m ²
Samlet boligareal	1704 m ²
Samlet kælderareal	568 m ²

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 7/38
Dato: 01-11-2022

Bygningsdele/konstruktioner:

Ifølge bestyrelsen har E/F Jyllandsvej 10-12 fået foretaget følgende forbedringer/istandsættelser:

- 2003 – Renovering af tag, opskæring af damphuller og reparation, demontering af skorsten, udskiftning af taghætter og udlægning af et lags Protan dug med mekanisk fastgørelse på det eksisterende tag.
- 2004 – Renovering af udvendige kældertrapper.
- 2008 – Udskiftning af toilet faldstammer
- 2009 – Udskiftning af 1 cirkulationspumpe til varmt vand.
- 2009 – Udskiftning af vandstik. (Kommunalt)
- 2010 – Udskiftning af dørpumper i døre til hovedtrapper, samt kælder døren i gavl nr. 12B.
- 2013 – Udskiftning af hovedvandsledning på loftet.
- 2015 – Klimasikring: Udførelse af dræn ved hjørne mod gade i nr. 12B, strømpeføring af nogle kloakrør fra nedløbsrør, etablering af sandfangs brønd og udskiftning af gulvafløb i kælder og bund af kældertrapper, til nye med højvandslukke.
- 2017 – Udskiftning af lodrette stigstrenger til brugsvand i lejligheder.
- 2021 – Udskiftning af brugsvandsrør i kælder
- 2021 - Udskiftning af varmtvandsrør i fyrekælder.

01 Tagværk:

Taget er oprindeligt udført med tagpap på brædder (uisoleret), men blev i 2003 renoveret ved udlægning af et lags Protan dug med mekanisk fastgørelse på det eksisterende tag. I samme ombæring blev taghætter m.m. udskiftet. Tagrum/loftrum er efterisoleret med indblæsning af granulat. Loftrum og tag kan tilgås via loftlem i top af hovedtrappe.

02 Kælder/fundering:

Kælder er delvist indrettet med varmecentral, pulterrum, cykel kælder og tørrekælder.
Kælderydervægge, skillewægge og lofter er pudsede, pulterrumsvægge er udført i organisk materiale.
Ejendommen er udført med affaldsskakte, som tømmes i kælder.
3 steder er loftet i kælder registreret efter isoleret.

03 Facader/sokkel:

Facader står i blank mur i gule mursten, ligeledes står hovedgesims i blankt murværk.
Ornamentering omkring hovedtrappedøre er udført i mørke mursten og sokkel står pudset.
Sålbænke er udført som skifersålbænke.

Facader er delvist repareret igennem tiden, fugereparationer, udbedring af sætningsskader, m.m.

04 Vinduer:

Vinduer er af forskellige aldre, der forefindes en blanding af de gamle 1 lags vinduer med forsatsrammer, træ/træ vinduer med 2 lags Thermo glas og nyere træ/alu vinduer med 2 lags Thermo glas.
Vinduer er den enkelte ejers ansvar og er derfor kun kort benævnt i nærværende rapport.
Fælles vinduer i kælder er de gamle 1 lags glas og fælles vinduer i hovedtrappe er nyere træ/alu vinduer fra 2004, med 2 lags termo glas.

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 8/38
Dato: 01-11-2022

05 Udvendige døre:

Hovedtrappedøre er udført i træ med glas felter, 3 stk.

Døre til kælder er udført i træ med fyldninger, 4 stk.

Døre til altaner er 2 fags døre med et fast overstykke, dørene er den enkelte ejers ansvar og er derfor kun kort benævnt i nærværende rapport.

06 Trapper:

Hovedtrapper er udført i træ, trinflader og reposer er belagt med linoleum med messingforkanter.

Vægge, underside af løb og reposer står pudset og malet i en grønlig nuance.

Loft i top af hovedtrappe er malet hvidt og i nummer 10, er der etableret en lem til loft.

Fodlister, vanger og balustre m.m. er ligeledes malet i en grønlig nuance.

Entredøre i hovedtrapper er glatte trædøre med dørspion, enkelte er udført med brevsprække og nogle med navneskilt. Døre er den enkelte ejers ansvar og er derfor kun kort benævnt i nærværende rapport.

Der forefindes affaldsskakte i hovedtrappen.

08 Etageadskillelse:

Ikke besigtiget.

09 Badeværelser

Toilet/baderum er individuelt etableret af de enkelte andelshavere.

Tilstand m.v. er ikke behandlet i nærværende rapport, da vedligeholdelse er den enkeltes eget ansvar.

10 Køkkener

Køkkener er individuelt etableret af de enkelte andelshavere.

Tilstand m.v. er ikke behandlet i nærværende rapport, da vedligeholdelse er den enkeltes eget ansvar.

11 Varme:

Fjernvarmecentralen er placeret i kælder.

Lodrette varmerør er skjult i væg.

Radiatorer er delvist pladejernsradiatorer og de gamle støbejernsradiatorer.

2-strengs anlæg med termostatventiler og radiator måler.

12 Afløb:

Faldstammer er en blanding af ældre Loro-x faldstammer i køkkener og nyere røde støbejernsfaldstammer til badeværelse. Faldstammer i toiletrum blev udskiftet i 2008 til nye røde støbejernsfaldstammer.

13 Kloak:

Der er udført omfangsdræn på ejendommens sydligste hjørne, det ydre hjørne mod gaden i nr. 12B.

Der blev udført en tv-inspektion på kloaknettet i 2015, hvorefter alle gulvafløb i kælder blev udskiftet til nye med højvandslukke, ødelagte kloakrør repareret og kloakrør fra nedløbsrør blev strømpeforet, samt udskiftning af sandfangs brønd.

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 9/38
Dato: 01-11-2022

14 Brugsvand:

Brugsvandsinstallation er i forskellige aldre, nedenfor ses udskiftningen i kronologisk rækkefølge:

2009 – Vandstikket blev udskiftet kommunalt.

2013 – Udskiftning af hovedvandleddning på loft.

2017 – Udskiftning af stigstreng i lejligheder.

2021 – Udskiftning af hovedvandleddninger i kælderen og varmtvandsrør i fyrkælder.

Vandrette og lodrette rør er isoleret. Det blev oplyst at der ikke var målere på brugsvandet.

15 Gas:

Ejendommen er forsynet med gas til gaskomfurer.

16 Ventilation:

Badeværelser er med naturligt aftræk, badeværelser er delvist udført med mekanisk udsugning.

Køkkener virker til at være ventileret via et hul i facaden, dog er disse lukket flere steder indvendigt.

De fleste kanaler i facaden står uden en rist, så der er et cirkulært hul i facaden på ca. 10-12 cm.

I de besigtigede lejligheder var emhætters aftræk tilsluttet til aftrækskanal i badeværelse.

19 Private friarealer:

Belægningen er flisebelagt, asfalterede og i haver primært græs.

Tilstandsrapport med budget 01, 02, 03, 04, 05, 06, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 19

Registreringen og aktivitetsbeskrivelsen er, hvad bygningsdele og registrering angår, opdelt efter Københavns Kommunes 20-punktsskema

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Summationsark

Sagsnr 12659
Side: 10 / 38
Dato 01-11-2022

	01 Tagværk	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Tag	Taget er et fladt tag, med spær, undertagsbrædder og tagpap + Protan dug. Loftrum, spær og undertagsbrædder er besværligt at inspicere, grundet den lave højde og udlagt granulat. Se billede 01.1.1	Intet at foretage.							
2	Tagbelægning	Taget er belagt med tagpap, men blev renoveret i 2003 ved udlægning af 1 lag Protan dug med mekanisk fastgørelse på det eksisterende tagpap tag. Iht. Producent har Protan dug en levetid på 30-40 år, ved det rette vedligehold. Se billede 01.2.1	Intet at foretage.							
3	Inddækning	Inddækninger af taghætter og faldstammeudluftninger m.m. er ligeledes udført med en Protan dug. Efter konsultation med leverandør af Protan, vurderes inddækninger til at være i okay stand. Hvis fugt skader i loftrum skulle opstå, bør man undersøge inddækninger omkring skader og evt. udskifte disse. Se billede 01.3.1	Intet at foretage.							
			Rektangulære taghætter	16	stk		-			
			Cirkulære taghætter	14	stk		-			
4	Skorstenspipe	Skorstene er nedtaget til under tagbeklædning, skorstene står i blankt murværk, i dårlig forfatning. Dette er uden betydning, hvis skorsten er lukket og ikke i brug. Se billede 01.1.1	Intet at foretage.							
5	Taghætter mm.	Taghætter m.m. er udført i zink, som står i rimelig stand. Blev udskiftet i 2003. Se billede 01.3.1	Intet at foretage.							

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Summationsark

Sagsnr 12659
Side: 11 / 38
Dato 01-11-2022

01 Tagværk	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
6 Loftrum m.m.	Loft er udført med en lem som afgang, en lav højde i loftrum, hvor der er ført et hovedvandrør i midten af loftrummet.								
	Loftrummet er isoleret med indblæst granulat, som ikke ligger jævnt fordelt og synes at være uden dampspærre. Der ligger noget plaststik løst oven på isoleringen nogle steder, dette kan muligvis være dampspærren som er fjernet. Se billede 01.1.1 & 01.6.1	<i>Man bør undersøge loftrum nærmere for at kontrollere om der er udført dampspærre på dele eller hele taget. Dampspærre skal ligge på undersiden af isoleringen ned mod lejligheder. Hvis det konstateres at dampspærre er ikke eksisterende, bør granulat fjernes og der udlægges dampspærre, som tætnes korrekt, hvorefter der indblæses med nyt granulat. (Prissat kun kontrol af dampspærre, hvis dampspærre mangler, skal dette udbedres.)</i>	afsat		3.000	3.000		3.000	
		Forbedring: Man bør overveje at isolere mere op i tagrummet med yderligere granulat. Der bør ligeledes etableres en gangbro langs vandrør, så rør kan vedligeholdes og inspiceres. (Prissat for udsugning af eksisterende granulat, udlægning af dampspærre og indblæsning med nyt granulat. (kvm antal er taget fra BBR oplysninger.) I den forbindelse bør omlægning af varmerør i tagrum overvejes, da yderligere isolering vil gøre dem svært tilgængelige(ikke prissat)	568	m²	500	284.000		284.000	
	Lem fra hovedtrappe til loftrum er udført som en trækasse, hvor der lægges en tynd træ plade henover, uden tætninger eller lukke mekanismer. Se billede 01.6.2 & 01.6.3	<i>Lem udskiftes til en brandgodkendt lem, svarende til etageadskillelsen. Evt. med stige på. (Prissat nye taglemme incl. Reposer.)</i>	3	stk	15.000	45.000		45.000	
01 Tagværk i alt overføres til summationsark side 5						332.000	-	332.000	-

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Summationsark

Sagsnr 12659
Side: 12 / 38
Dato 01-11-2022

02 Kælder/Fundering	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
1 Kælderydervægge/ skillevægge	Kældervægge er murede vægge som er pudset. Kældervægge står med afskallet puds få steder, dog er dette af rent kosmetisk karakter.	Intet at foretage.							
	Ved affaldsskakte i kælder, er der i siden påsat træplader, for nemme at kunne inspicere faldstammer som er ført derinde. Det skal tjekkes om skakt er afbrudt brandmæssigt vandret ved etageadskillelserne. (Dette kunne ikke kontrolleres ved gennemgang, da det krævede værktøj for adgang bag træplader.) Se billede 02.1.1	Forhold bør undersøges nærmere, for at sikre den rette udbedringsmetode. (Prissat ny brandgodkendt lem, istedet for træplader.)	3	stk	3.000	9.000	9.000		
	Ved affaldsskakten i nr. 12B, er der et rektangulært hul i samme væg som pladen sidder på, hullet har fuldt gennembrudt væggen og rør fra loftbeklædning(Rørvøvspuds) var synlige på den anden side. Det samme gør sig gældende ang. brandmæssig adskillelse ved etageadskillelser, som i forige punkt. Se billede 02.1.2	Forhold bør undersøges nærmere, for at sikre den rette udbedringsmetode, loft med rørvøvspuds skal reetableres.. (Prissat opmuring af hul, da omfang af lofter som skal reetableres er ukendt.)	afsat		1.500	1.500	1.500		
	Pulterrumsvægge er udført i organisk materiale, dog er dette uden betydning hvis kælder generelt er tør.	Intet at foretage. Hvis fugt problemer i kælder opstår, kan man overveje at udskifte pulterrumsvægge i organisk materiale til nye i fx trådnat, for at undgå råd/svampe skader og ligeledes forbedre luft cirkulationen i kælder.							

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Summationsark

Sagsnr 12659
Side: 13 / 38
Dato 01-11-2022

	02 Kælder/Fundering	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
2	Kældergulve	Kældergulve står støbt, står generelt i ok stand, dog med revner nogle steder. Da der ikke er oplyst fugtskader i kælder, vurderes det at være uden betydning. Hvis fugt problemer skulle opstå, bør der foretages en renovering af kælder gulve.	<i>Intet at foretage.</i>							
3	Udvendige kældertrapper	Kældertrapper er udført i beton og står med en del beskadigede kanter og størrere afbræk i bunden. Se billede 02.3.1, 02.3.2 & 02.3.3	<i>Kældertrapper eftergås, revner opskæres, løs puds nedbankes og trapper pudsrepareres.</i>	2	stk	12.000	24.000	24.000		

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Summationsark

Sagsnr 12659
Side: 14 / 38
Dato 01-11-2022

02 Kælder/Fundering	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
4 Etageadskillelse over kælder/lofter	Lofter i kælder står med rørvævspuds. Puds er generelt i ok. Stand og er intakt, de gamle rørbæringer er nedtaget, men huller i puds er ikke lukket. Aht. Etageadskillelsens brandmodstandsevne, skal pudsede lofter være intakte. Se billede 02.4.1 & 02.4.2	Lofter i kælder eftergås og rørvæspuds reetableres. <i>Vigtigt a.h.t. brand.</i>	afsat		3.000	3.000	3.000		
	I kælder midter gang under nr. 10 hænger der et gammelt bøsningrør i etageadskillelse. Rør er fjernet, men bøsningrør er bibeholdt, hvilket forringer etageadskillelsens brandmodstandsevne. Se billede 02.4.3 & 02.4.4	Bøsningrør fjernes og etageadskillelse reetableres korrekt aht. Dens brandmodstandsevne. (Skal undersøges nærmere, for den korrekte udbedringsmetode.)	afsat		5.000	5.000	5.000		
	Udfor gavl i nummer 10, ligger der et mindre rum i forlængelse af varmecentralen. Over rummet er terræn, hvor renovationsbeholdere står. Undersiden af dæk er ikke vedligeholdt, der forefindes tæret jern i dækket, samt et gammelt afskåret rør. Se billede 02.4.5 & 02.4.6	Foreningen nævnte at de havde overvejet at opfylde rum med jord og lukke det af ind mod kælderen. Hvis dette ikke udføres, bør foreningen vedligeholde de bærende konstruktioner, for at forebygge nedstyrtning. (Prissat frihugning af bærende jern, montering af offeranoder 1 stk. pr. 1 m. samt reetablering af beton overflader i loft.)							
		Montering af offeranoder	32	stk.	2.000	64.000	64.000		
		Reetablering af pudsede lofter	18	m²	600	10.800	10.800		
	3 steder er lofter i kælder efterisoleret med ca. 45 mm. Batts. Isolering er udført i vaskerum, rum i gavl i nr. 10 og udvendig indhag ved trappenedgang i gavl i nr. 10. Se billede 02.4.7, 02.4.8 & 02.4.9	Forbedring: Foreningen kan overveje at efterisolere resterende kælder lofter. (Prissat 45 mm. FlexiBatts kl. 37, hvis forholdene er til det, kan man overveje en tykkere isolering.)(Tillæg ca. 25 kr. for 70 mm. Og ca. 50 kr. for 95 mm isolering)	530	m²	220	116.600	116.600		
02 Kælder fundering i alt overføres til summationsark side 5							233.900	233.900	-

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Summationsark

Sagsnr 12659
Side: 15 / 38
Dato 01-11-2022

	03 Facader / sokkel	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Facadeoverflade:	Facader og hovedgesims står i blank mur i gule mursten, fuger står porøse og udvasket mange steder. Sten er flækket flere steder. Se billede 03.1.1, 03.1.2, 03.1.3, & 03.1.4	<i>Fuger udkradses generelt og omfuges, ødelagte sten udskiftes, ved større sætningsrevner ilægges rustfri jern i liggefuger i hvert tredje skifte.</i>	1.100	m²	850	935.000	935.000		
		Udvendige hjørner under hjørnevinduer er generelt i dårlig stand, revnet og dårlige fuger. Hjørner er renoveret over flere omgange, dog har dette ikke afhjulpet problemet. Der er blevet foretaget en destruktiv undersøgelse af hjørner. Murværk bliver skubbet ud/revner flere steder ved udadgående hjørner over vinduer og hjørner. Ved ophugning kunne det konstateres, at forholdet skyldes tæring i vandrette jern over hjørne- Vinduer og i søjler, som disse jern hviler af på i hjørner. Tæring er ikke kritiske endnu undtagen enkelt steder, hvor søjler må påregnes at skulle udskiftes. Se billede 03.1.5, 03.1.6 & 03.1.7	<i>Generelt: Jern over hjørnevinduer og søjler frihugges, forsynes med offeranoder pr. 1,0M. Jern svømmes med ren cementmørtel og der tilmures. Fuger udkradses i deres helhed i brystninger under hjørnevinduerne. Brystninger behandles med kalkvand som vandafvisende foranstaltning. (Prissat pr. hjørne pr. etage)</i>	24	stk	20.000	480.000	480.000		
			<i>Enkelte søjler, anslået 3 stk., må påregnes at være så medtagne at de skal udskiftes. Det indebærer afstivning samt montering af ny søjle i samme dimension.</i>	3	stk	75.000	225.000	225.000		

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Summationsark

Sagsnr 12659
Side: 16 / 38
Dato 01-11-2022

	03 Facader / sokkel	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Facadeoverflade:	Samlingen mellem vinduer ved udvendige hjørner, er oprindeligt udført med træbeklædning i samme farve som vinduerne, træværk står flere steder i dårlig stand og misvedligeholdet. Få steder er træbeklædning udskiftet til ny beklædning i alu i samme farve. Se billede 03.1.8	Træbeklædning bør udskiftet, evt. til nye i alu. (NB. Ved ændring i farver eller materiale på facaden, bør lokalplanen undersøges nærmere, for at kontrollere om evt. krav ved udskiftning og om det evt. kræver en ansøgning hos kommunen.) (Prissat pr. hjørne pr. etage.)	22	stk.	1.000	22.000	22.000		
		Cirkulære huller i facade, få af dem er med en påsat rist. Huller har en cirkulær åbning på ca. 15 cm. I diameter, hvilket kan give anledning til fuglereder og lign... Se billede 03.1.09 & 03.1.10	Der bør ifm. Omfugning af facaderne undersøges om huller har en funktion. Hvis huller er i brug, bør der som minimum opsættes riste foran. Hvis huller ikke er i brug, bør de overvejes lukkes i samme ombæring som omfugning. (Ikke prissat, da udbedringsmetode er ukendt.)							
2	Sålbænke	Sålbænke er udført i skifer og er i forskellig stand. Skifersålbænke som blev registrerede ved gennemgang står delaminerede. Sålbænke ved udvendige hjørner, er flere steder adskilt, hvilket kan øge risikoen for vandindtrængning. Se billede 03.2.1 & 03.2.2	Man bør ifm. Omfugning af facader gennemgå alle sålbænke og udskifte ødelagte og delaminerede sålbænke. (ikke prissat, da omfang er ukendt.)							
			Sålbænke i hjørner bør tætnes i samlinger, alternativt udskiftes eller rykket. (ikke prissat, da udbedringsmetode er ukendt.)	24	stk					
3	tagedløb	Tagedløb er udført i plast og ser ud til at være i rimelig stand.	Intet at foretage.							
4	Sokkel	Sokkel står pudset og ser generelt ud til at være i rimelig stand.	Der må påregnes løbende vedligehold af overflader.	130	lbm	500	65.000	65.000		
03 Facader/sokkel i alt overføres til summationsark side 5							1.727.000	1.727.000	-	-

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Summationsark

Sagsnr 12659
Side: 17 / 38
Dato 01-11-2022

	04 Vinduer	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Generelt	Vinduer er i vidt forskellige aldre og stand, da det er den enkelte ejers eget ansvar at vedligeholde vinduer. Vinduer er oprindeligt træ vinduer med 1 lags glas, kun 1 beboer har bibeholdt disse. Nogle har udskiftet sine vinduer til nyere træ/træ vinduer med 2 lags termo glas, andre har udskiftet til træ/alu vinduer med 2 lags termo glas. Vinduer er udført i forskellige nuancer af brun, hvilket ikke giver et ensartet udtryk. Der skal gøres opmærksom på at der kan være stillet krav til bygningens ydre fremtræden i lokalplanen, hvilket kan kræve en kommunal godkendelse af ændring i farver på vinduer og materialer. Se billede 04.1.1 Fælles vinduer i bitrappe er træ/alu vinduer med 2 lags termo glas fra 2004, vinduer er generelt i ok. stand. Se billede 04.1.2 Fælles vinduer i kælder er de gamle træ vinduer med 1 lags glas. Vinduer mod gård er i dårlig forfatning og træværk er delaminerede, mod gaden er vinduer bedre vedligeholdt, dog tjentlige til udskiftning. 1 sted er glas revnet. Se billede 04.1.3, 04.1.4, 04.1.5 & 04.1.6	<i>Fælles vinduer mod kælderen udskiftes til nye evt. træ/alu vinduer med 2 lags termoglas. Der kan overvejes at udføre vinduer med friskluftsventil eller ventilationshuller i rude for at øge udluftning af kælder, da kælder flere steder bruges som tørrekælder.</i> <i>NB. Ved ændring i farver eller materiale på facaden, bør lokalplanen undersøges nærmere, for at kontrollere om evt. krav ved udskiftning og om det evt. kræver en ansøgning hos kommunen.</i> <i>Den enkelte beboer kan overveje at udskifte vinduer i samme ombæring som omfugning af facaderne, da det vil nedbringe udgifterne til stillads, samt eventuelle gener for øvrige beboer.</i>	28	stk.	6.250	175.000		175.000	
04 Vinduer i alt overføres til summationsark side 5							175.000	-	175.000	-

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Summationsark

Sagsnr 12659
Side: 18 / 38
Dato 01-11-2022

	05 Udvendige døre	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Hoveddøre	Hovedtrappedøre er trædøre med glas felter. Overflader står med afskallet maling, dog ellers i rimelig stand. Bundtrin står letterede nedslidt. Se billede 05.1.1	Hovedtrappedøre, overflader må forventes at skulle vedligeholdes.	3	stk	8.000	24.000		24.000	
2	Kælderdøre	Kælderdøre er trædøre med fyldninger, trævære står generelt i ok. Stand, dog er 1 udvendig dør til rum under nr. 10 meget afskallet og er i dårlig stand. Se billede 05.2.1	Kælderdøre, overflader må forventes at skulle vedligeholdes.	3	stk	3.500	10.500		10.500	
			Dør til rum under nr. 10: Træværk afrenses, repareres og overfladebehandles, fuger eftergås og dør eftergås for gang og lukning.	1	stk.	5.000	5.000	5.000		
	05 Udvendige døre i alt overføres til summationsark side 5						39.500	5.000	34.500	

Sag Jyllandsvej 10-12B
 Emne Summationsark

 Sagsnr 12659
 Side: 19 / 38
 Dato 01-11-2022

	06 Trapper	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
	Hovedtrapper									
1	Hovedtrapper, træværk	Hovedtrapper er udført i træ med pudsede undersider, reposer og løb. Træværk står i rimelig stand, dog med lettere afskallet maling. Se billede 06.1.1 & 06.1.2	Træværk må forventes at skulle vedligeholdes malermæssigt. (Prissat pr. Opgang)	3	stk	40.000	120.000			120.000
2	Vægge, underside løb/reposer og lofter	Vægge og lofter står malet og er generelt i ok. Stand. Se billede 06.1.1 & 06.2.1	Kosmetisk arbejder. Vægge og lofter må forventes at skulle vedligeholdes. Vægge og lofter overfladebehandles.	3	stk	30.000	90.000			90.000
3	Trappebelægning	Trinflader og reposer er belagt med linoleum, med trinforkanter. Linoleum er generelt i ok. Stand, mindre nedslidt. Se billede 06.3.1 & 06.3.2	Overflader må forventes at skulle vedligeholdes, poleres og overfladebehandles. (Prissat pr. opgang)	3	stk	70.000	210.000			210.000
5	Entredøre til lejlighed	Entredøre til lejlighederne er glatte trædøre med dørspion. Entredøre er den enkelte ejers eget ansvar at vedligeholde og er der kun kort benævnt	Intet at foretage.							
	06 Trapper i alt overføres til summationsark side 5						420.000	-	-	420.000

Sag Jyllandsvej 10-12B
 Emne Summationsark

 Sagsnr 12659
 Side: 20 / 38
 Dato 01-11-2022

	11 Varmeanlæg	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Fjernvarmecentral	Fjernvarmecentralen ligger i kælder under nr. 10, rør m.m. er løbende blevet udskiftet. Varmtvandsbeholder er af mærket RECI og fra 1993, på 1000 liter. Det blev oplyst af foreningen at der udføres regelmæssigt service på varmtvandsbeholderen, hvilket forøger levetiden. Se billede 11.1.1	Intet at foretage.							
2	Stigstreng i lejligheder.	Stigstreng varmerør i lejligheder står skjult i væg, hvilket er uhensigtsmæssigt, da utætheder derfor ikke kan ses. Det blev oplyst at der var placeret udluftere på varmeinstallationen på loftet. Stigstreng er ikke inspiceret, da de var skjulte. Det blev oplyst at der ikke var problemer med varmerør.	Intet at foretage.							
3	Radiatorer/ventiler	Radiatorer er en blandning af de gamle støbejernsradiorer og pladejernsradiorer. Radiatorer er den enkelte ejers eget ansvar og er derfor kun kort benævnt i nærværende rapport. Se billede 11.3.1 & 11.3.2	Intet at foretage.							
		Ventiler er i de 2 registrerede lejligheder, termostatventiler. Ventiler er ligeledes den enkelte ejers eget ansvar og er derfor kun kort benævnt i nærværende rapport.	Intet at foretage.							
	11 Varmeinstallation i alt overføres til summationsark side 5						-	-	-	

Sag Jyllandsvej 10-12B
 Emne Summationsark

Sagsnr 12659
 Side: 21 / 38
 Dato 01-11-2022

12 Afløb	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
1 Faldstammer	Faldstammer i badeværelser blev udskiftet i 2008 til nye røde støbejernsfaldstammer.	<i>Intet at foretage.</i>							
	Faldstammer i køkken er ældre Loro-x faldstammer, alder er ukendt. Der blev ikke registreret nogle synlige tæring på faldstammer, dog er skader først synlige, når rør er tæret igennem.	<i>Efter en levetidsbetragtning bør køkken faldstammer udskiftes indenfor 5-10 år. Faldstammers levetid forventes at være 30-40 år.</i> <i>(Det afsatte beløb indeholder ikke udgifter til de-og genmontage af installationsskakte og evt. nedhængte lofter for udskiftning af faldstammer. Dette aftales i.f.m projektet om entreprenør eller den enkelte beboer selv skal stå for det.)</i>	6	stk	75.000	450.000			450.000
12 Afløb i alt overføres til summationsark side 5						450.000	-	-	450.000

Sag Jyllandsvej 10-12B
 Emne Summationsark

Sagsnr 12659
 Side: 22 / 38
 Dato 01-11-2022

	13 Kloak	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Tv-inspektion	Der foreligger en tv-inspektion af kloaknettet fra 2015, hvor skader m.m. blev udbedret. Alle gulvafløb i kælder blev udskiftet til nye med højvandslukke.	<i>Der bør foretages en tv-inspektion ca. hvert 10 år, for at fastlægge kloakkens stand.</i>							
					afsat	25.000	25.000		25.000	
2	Ved evt. reparation af kloak udfra tv-inspektion		<i>Det ville være oplagt at få renoveret kloaknettet og evt. foretage en eftergang af eksist. omfangsdræn mod gård, i samme forbindelse med udskiftning af gårdbelægning, (Ikke prissat.)</i>							
3	Omfangsdræn	Der er etableret omfangsdræn på ejendommens sydligste hjørne, det ydre hjørne mod gaden i nr. 12B.	<i>Hvis fugtproblemer i kælder opstår, kunne man overveje lodret fugtsikring og omfangsdræn på resterende del af kælderen. (ikke prissat)</i>							
	13 Kloak i alt overføres til summationsark side 5						25.000	-	25.000	-

Sag Jyllandsvej 10-12B
 Emne Summationsark

Sagsnr 12659
 Side: 23 / 38
 Dato 01-11-2022

	14 Vandinstallationer	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Vandinstallationer i kældre, generelt	Brugsvandsinstallationen i kældre blev udskiftet i 2021.	Intet at bemærke.							
2	Vandinstallationer, generelt i lejlighederne	Stigstreng blev udskiftet i 2017, stigstreng står skjult i rørkasser, så inspicering har været begrænset.	Intet at bemærke.							
3	Målere	Det blev oplyst at der ikke er påsatte målere på brugsvandet.	Intet at bemærke.							
4	Teknisk isolering	Alle brugsvandsrør er isolerede, da de blev udskiftet.	Intet at bemærke.							
14 Vandinstallationer i alt overføres til summationsark side 5							-	-	-	-

Sag Jyllandsvej 10-12B
 Emne Summationsark

Sagsnr 12659
 Side: 24 / 38
 Dato 01-11-2022

15 Gasinstallationer	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
Lejlighederne	Nogle lejligheder bruger stadigvæk gaskomfurer og målere til gas er placeret i lejlighederne.	<i>Intet at bemærke.</i>							
15 Gasinstallationer i alt overføres til summationsark side 5						-	-	-	-

Sag Jyllandsvej 10-12B
 Emne Summationsark

Sagsnr 12659
 Side: 25 / 38
 Dato 01-11-2022

	16 Ventilation	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Bad	Der er naturligt aftræk på badeværelser, nogle med påsat mekanisk ventilator på.	Intet at bemærke.							
2	Køkken	Der blev ikke opserveret aftrækskanaler i køkken. Emhætter var i registreret lejligheder påsat aftrækskanal i badeværelse. Det blev oplyst at nogle har gener med mad lugt i badeværelset, hvilket vurderes at være forårsaget af motor på emhætte.(Nævnt emhætte ikke inspiceret.)	Intet at bemærke.							
16 Ventilation i alt overføres til summationsark side 5							-	-	-	-

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Summationsark

Sagsnr 12659
Side: 26 / 38
Dato 01-11-2022

	20 Byggeplads	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Byggeplads: mandskabsvogne m.m.	I forbindelse med de foreslåede arbejder afsættes et beløb til drift af byggepladsen.	Beløbet beregnes i forhold til håndværkerudgifterne (10% af håndværkerudgifterne ekskl. Moms i skema 1, punkt A). Det dækker skurby og affaldscontainer.				340.240	196.590	56.650	87.000
2	Stillads gadefacade		Levering af stillads på gadefacader og gavle. Inkl. dagleje af stillads	830	m²	550	456.500	456.500		
3	Stillads gårdfacade		Levering af stillads på gårdfacader. Inkl. dagleje af stillads	520	m²	550	286.000	286.000		
4	Lift/Platform		Levering, opsætning og leje af lift		afsat					
	Byggeplads i alt overføres til summationsark side 5 enkeltvis						1.082.740	939.090	56.650	87.000

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 27/38
Dato: 01-11-2022

Konklusion

Bygningsdele/konstruktioner:

Ejendommen fremstår i dag i relativ rimelig stand. Enkelte bygningsdele i ejendommen trænger til vedligeholdes/udskiftning.

01 Tag:

Undersøgelse af dampspærre på loft, udskiftning af lem fra trapperum til loft og evt. yderligere efterisolering af loftrummet.

02 Kælder

Eftergang og udbedring af loft overflader og diverse reparationer af udv. Kældertrapper. Ekstra rum i varmecentral bør vurderes om det skal bibeholdes, lofter i rum bør renoveres eller rum bør opfyldes og lukkes.

03 Facader:

Totalt omfugning af facader, istandsættelse af hovedgesims, udskiftning af træbeklædning i hjørner, gennemgang og evt. udskiftning af sålbænke, samt udbedring af murværk og søjler i hjørner.

04 Vinduer:

Udskiftning af fælles vinduer i kælder, øvrige fælles vinduer bibeholdes. Tilstand m.v. for resterende vinduer er ikke behandlet i nærværende rapport, da vedligeholdelse er den enkeltes eget ansvar.

05 Udvendige døre:

Udvendige fællesdøre må forventes at skulle vedligeholdes.

06 Trapper:

Hovedtrapper: Diverse vedligehold af overflader m.m. og istandsættelse af linoleums belægning.

09 Badeværelser:

Tilstand m.v. er ikke behandlet i nærværende rapport, da vedligeholdelse er den enkeltes eget ansvar.

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 28/38
Dato: 01-11-2022

10 Køkkener:

Tilstand m.v. er ikke behandlet i nærværende rapport, da vedligeholdelse er den enkeltes eget ansvar.

11 Varmeanlæg:

Intet at foretage, udover alm. Vedligehold og service.

12 Afløb:

Køkkenfaldstammer udskiftes.

13 Kloak:

Det bør udføres en TV-inspektionsrapport ca. hvert 10 år, for at fastlægge kloakkernes stand.

14 Vandinstallationer:

Intet at foretage.

15 Gasinstallationer:

Intet at foretage.

16 Ventilation:

Intet at foretage.

Vedligeholdelse:

Det er vanskeligt at forudse, hvornår behovet for vedligeholdelse/udskiftning bliver akut. Det er derfor afgørende at ejerforeningen fortsat holder sig ajour med forholdene i ejendommen og sikrer at opståede skader hurtigst muligt bliver udbedret.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at de beskrevne aktiviteter er generelle anvisninger. De kan derfor ikke anvendes direkte som fyldestgørende arbejdsbeskrivelse for en evt. håndværker/entreprenør

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 29/38
Dato: 01-11-2022

Bilag 01, billeder af relevante bygningsdele.

Tag 01

Billede 01.1.1 Tagkonstruktion er udført med spær, brædder, tagpap og renoveret med 1 lag Protan dug. Skorsten står i dårlig forfatning, højst sandsynligt en gammel skade. Loftrum er efterisoleret og der ligger plastik ovenpå isolering nogle steder.	
Billede 01.2.1 Taget er belagt med tagpap og i 2003 blev der udlagt et lag Protan dug ovenpå, iht. Producent har Protan dug 30-40 års levetid, ved det rette vedligehold.	
Billede 01.3.1 Inddækninger på taghætter, faldstamme m.m. er ligeledes udført med Protan, iht. Producent har inddækninger med Protan dug 30-40 års levetid, ved det rette vedligehold.	

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 30/38
Dato: 01-11-2022

Billede 01.6.1, 01.6.2 & 01.6.3

Loftrummet er efterisoleret med granulat, granulat ligger ikke jævnt fordelt. Der kunne ikke konstateres en dampspærre under isolering, der ligger lidt plastik ovenpå isolering omkring lem, hvilket er uhensigtsmæssigt ift. Fugt.

Loftlem er en tynd træplade, som ligger løst ovenpå en trækant. Der forefindes ingen tætning imellem trapperum og loftrum.

Ramme til loftlem.

Plastik, som ligger ovenpå isolering.

Tynd træplade som loftlem.

Ramme til loftlem.



Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 31/38
Dato: 01-11-2022

Kælder 02

Billede 02.1.1 & 02.1.2

Ved affaldsskakte i kælder, er der i siden påsat træplader. Det skal tjekkes om skakt er afbrudt brandmæssigt vandret ved etageadskillelserne, hvis ikke, skal plade nedtages og væg lukkes brandmæssigt korrekt.

Træplade på væg.

Rektangulært hul i væg.

Rør fra loftbeklædning.

Ved affaldsskakten i nr. 12B, er der et rektangulært hul i samme væg som pladen. Rør fra loftbeklædning(rørvævspuds) står synlige



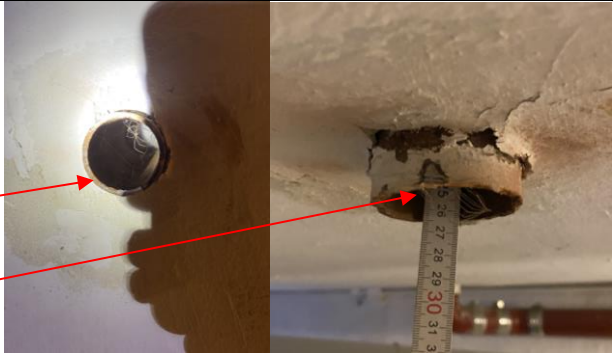
Billede 02.3.1, 02.3.2 & 02.3.3

Kældertrapper er udført i beton, som står med mange huller og afskallet beton. Gulvafløb i bund af trappe er udført med højvandslukke.



Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

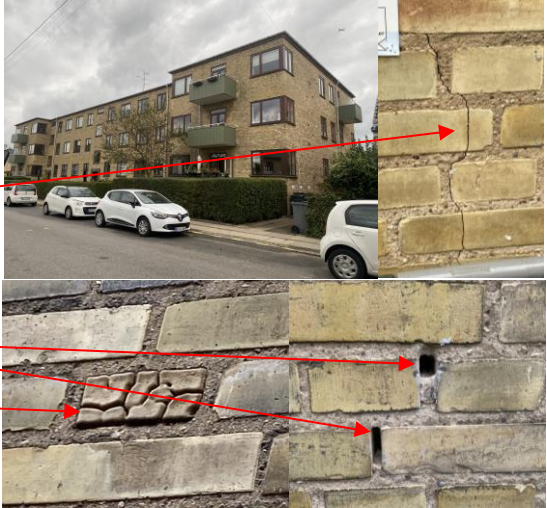
Sags nr. 12659
Side 32/38
Dato: 01-11-2022

Billede 02.4.1 & 02.4.2 Loft er i kælder er udført som rørvævspuds og er påført aht. Etageadskillelsens brandmodstandsevne. Da rør i kælder blev udskiftet, er huller fra de gamle rørbæring ikke lukket.	
Billede 02.4.3 & 02.4.4 I kælder midter gang under nr. 10, hænger der et gammelt bøsningrør i etageadskillelsen. Rør bryder etageadskillelsen, som er det brandadskillende lag imellem kælder og stueetagen. Bøsningrør er hult indvendigt og er hult i ca. 25 cm. Op i etageadskillelsen. Bøsningrør Tommestok mål i bøsningrør	
Billede 02.4.5 & 02.4.6 Loft i kælderrum udfør gavl i nummer 10, lofter er ikke vedligeholdt og står med et gammelt bøsningrør, tæret jern i loftet og generelt med afskallet puds. Rum ligger i forlængelse af varmecentralen og bliver brugt til opbevaring af diverse ting. Hvis rum skal bibeholdes, bør bærerende konstruktioner vedligeholdes. Tæret jern i loft Bøsningrør	
Billede 02.4.7, 02.4.8 & 02.4.9 Lofter er 3 steder efterisoleret med ca. 45 mm.	

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 33/38
Dato: 01-11-2022

Facader 03

Billede 03.1.1, 03.1.2, 03.1.3 & 03.1.4 Facader i blank mur i gule mursten, fuger står porøse og udvasket mange steder. Nogle er sten helt flækket, samt at der forefindes revner. Revne i facade. Udvasket fuger. Flækket sten.	
Billede 03.1.5, 03.1.6 & 03.1.7 Udvendige hjørner under hjørnevinduer er revnet flere steder, der er foretaget tidligere udbedringer, hvilket ikke har afhjulpet problemet. Der forefindes flere revner i fuger og sten. 1 sted er fugen på vej ud, hvilket øger risikoen for at sten kan falde ud. Udvasket fuge.	

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

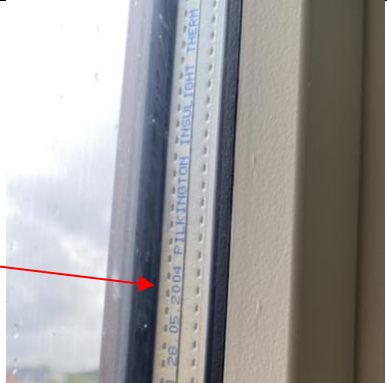
Sags nr. 12659
Side 34/38
Dato: 01-11-2022

Billede 03.1.8 Træbeklædning ved hjørner, som er malet i samme farve som vinduerne. Træværk står generelt i dårlig stand. Få steder er træ beklædning udskiftet, til ny i alu.	
Billede 03.1.9 & 03.1.10 Cirkulære huller i facader står flere steder uden rist, hvilket kan udnyttes som fugleredder m.m.	
Billede 03.2.1 Sålbænke i hjørne står adskilt, hvilket kan forsage vandindtrængning i murværk.	
Billede 03.2.2 Sålbænke står flere steder delamineret.	

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 35/38
Dato: 01-11-2022

Vinduer 04

Billede 04.1.1 Vinduer er i forskellig stand, da de er den enkelte ejers eget ansvar. Nederst på billedet ses et af de gamle vinduer med 1 lags glas. Vinduer over er udskiftet til nye med 2 lags termo glas. Farver er forskellige.	
Billede 04.1.2 Fælles vinduer i trappeopgang er 2 lags termo vinduer med kold kant fra 2004, vinduer er udført i træ/alu. Datomærkning	
Billede 04.1.3, 04.1.4, 04.1.5 & 04.1.6 Kældervinduer er de gamle trævinduer med 1 lag glas. Vinduer er generelt i dårlig stand med meget afskallet maling, vinduer mod gaden er lidt bedre vedligeholdet. Dog stadig tjenlige til udskiftning. Glas er også knækket 1 sted. Flækket glas	

Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 36/38
Dato: 01-11-2022

Udvendige døre 05

Billede 05.1.1

Døre til hovedtrapper er trædøre, som er overflade behandlet. Døre er lettere nedslidt.



Billede 05.2.1

Kælderdør til rum under nr. 10, dør står med meget afskallet maling.



Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 37/38
Dato: 01-11-2022

Trapper 06

Billede 06.1.1 & 06.1.2

Hovedtrapper er udført i træ, træværk er overfladehandlet. Træværk står lettere nedslidt, størst i vindueskarm.



Billede 06.3.1 & 06.3.2

Trappebelægning udført i linoleum med trin forkanter. Overflader står ok.



Sag Jyllandsvej 10-12B
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12659
Side 38/38
Dato: 01-11-2022

Varmeanlæg 11

Billede 11.1.1

Mærkeplade på varmtvandsbeholder. Beholder på 1000 liter, fra RECI årgang 1993.



Billede 11.3.1 & 11.3.2

Radiatorer i lejlighed med termostatventiler.

Pladejernsradiator

Støbejernsradiator

Rør ført ind til stigstreng i væg.

