

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26^{1.}

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

Til medlemmerne af
E/F matr nr 14 di og 14 dk
Frederiksberg

Overbragt til ejere der bor på ejendommen
sendt pr post til ejere, der har anden adresse

København
den 12. marts 2018
Ejd. 017 alo/slo

Vedr. E/F Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg - indkaldelse til ordinær generalforsamling.

På bestyrelsens vegne skal jeg herved indkalde til ordinær generalforsamling i E/F Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg til afholdelse

Torsdag, den 22. marts 2018 kl. 19.00,

i **Bülows Hallen,
mødelokale 1. sal, Bülowsvej 34B, 1870 Frederiksberg,**

med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Formandens beretning for det forløbne år
- 3) Fremlæggelse af regnskab for 2017
- 4) Godkendelse af ordinært driftsbudget vedrørende udgifter for 2018 til godkendelse
- 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer
 - a) diverse vedtægtsændringer jfr vedlagte
 - b) husorden for ejendommen
 - c) vedligeholdelsesplan
- 6) Valg til bestyrelse og suppleanter.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

Der vedlægges

Årsregnskab for 2017

Budgetforslag for 2018

Udkast til vedtægtsændringer – indskrevet i renskrift af nuværende vedtægter, der foreslås samlet i en vedtægt for begge matr nr. – der er med rød skrift vist forslag til nye bestemmelser/ændringer og med blå skrift vist hvad der foreslås at udgå

Forslag til husorden

Vedligeholdelsesplan

Med venlig hilsen

Arne Linde Olsen

alo@cphlaw.dk

Ejerforeningen Holger Danskes Vej 12-18

c/o Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS,
Kronprisessegade 26, 1306 København K

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 26 73 02 36

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den 22/3 2018

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejerforeningen Holger Danskes Vej 12-18.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, foreningens vedtægter og den beskrevne regnskabspraksis.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2017.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2017, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2018

Administrator

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen
ApS

Bestyrelse

Anna Dorph Ullerichs
formand

Ask Krogager Lund

Julie Münter

Elisabeth Søe Jensen

Hans Christian Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Holger Danskes Vej 12-18

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Holger Danskes Vej 12-18 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter ("regnskab").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hillerød, den 22. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anne Elmelund Sørensen

statsautoriseret revisor

mne34115

Foreningsoplysninger

Foreningen

Ejerforeningen Holger Danskes Vej 12-18
c/o Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K

CVR-nr.: 26 73 02 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune:

Bestyrelse

Anna Dorph Ullerichs, formand
Ask Krogager Lund
Julie Münter
Elisabeth Søe Jensen
Hans Christian Lund

Administrator

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Holger Danskes Vej 12-18 for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de nødvendige tilpasninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede ejerbidrag er tilstrækkelig.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Opkrævede fællesbidrag indtægtsføres ved forfaldstidspunktet. Øvrige indtægter, herunder lejeindtægter periodiseres ligeledes, så de henføres til den periode de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Fællesomkostninger

Omkostninger til forsikring, renholdelse, administration, revision, elforbrug m.v.

Reparations- og vedligeholdelsesomkostninger vedrører løbende vedligeholdelse af installationer, bygninger og fællesarealer samt diverse foreningsomkostninger i øvrigt.

Ovennævnte fællesomkostninger periodiseres, dvs. omkostningerne henføres til den periode, de vedrører, uanset forfaldstidspunktet eller betalingstidspunktet. Eventuelle tab på tilgodehavende ejerfor-
eningsbidrag medregnes, når det skønnes, at tabet er uundgåeligt.

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter af bankindeståender samt renteomkostninger af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Vand- og varmeregnskab

Vand- og varmeregnskab består af forskelsbeløbet mellem indbetalte aconto bidrag og faktiske vand- og varmeomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende eksempelvis forsikringspræmier samt lignende fællesomkostninger.

Egenkapital

Egenkapitalkontoens midler anvendes efter bestyrelsens og generalforsamlingens beslutning i forbindelse med nødvendige fornyelser af fælles anlæg mv., samt udgifter i forbindelse med uforudsete hændelser.

Gæld

Skyldige omkostninger består af endnu ikke betalte fællesudgifter vedrørende regnskabsåret, jf. det under resultatopgørelsen anførte periodiseringsprincip. Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Ejerbidrag		538.706	536.237
Andre indtægter		23.650	22.675
Salg af vaskemønter		54.041	62.424
Ekstraordinære indtægter ved salg af loftrum		128.500	0
Indtægter		744.897	621.336
Reparation og vedligeholdelse	1	99.684	53.380
Forsyningsafgifter	2	189.378	156.244
Administrationsomkostninger	3	156.453	172.958
Personaleomkostninger	4	103.678	102.382
Foreningsandel, byfornyelse		312.854	0
Omkostninger		862.047	484.964
Resultat før finansielle poster		-117.150	136.372
Finansielle omkostninger		-11.239	-3.103
Finansielle poster		-11.239	-3.103
Årets resultat		-128.389	133.269

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Årets resultat	-128.389	133.269
	-128.389	133.269

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Tilgodehavender, faldstammer		451.873	567.186
Tilgodehavende, fællesbidrag		11.024	11.748
Tilgodehavende, byfornyelse	5	5.645.047	7.771.926
Tilgodehavende, koldtvandsrør		0	25.589
Forudbetalte omkostninger		10.789	9.041
Andre tilgodehavender	6	107.800	0
Tilgodehavender		6.226.533	8.385.490
 Likvide beholdninger		 224.677	 350.310
 Omsætningsaktiver		 6.451.210	 8.735.800
 Aktiver		 6.451.210	 8.735.800

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Egenkapital 1. januar		270.340	137.071
Årets resultat		-128.389	133.269
Egenkapital		141.951	270.340
Bankgæld	7	6.188.605	6.183.107
Forudbetalinger, fællesbidrag		0	13.223
Skyldige lønrelaterede omkostninger		3.767	3.767
Varmeregnskab, gæld	9	45.107	41.283
Vandregnskab, gæld	10	23.743	31.653
Mellemregning med administrator	11	18.200	5.143
Skyldige omkostninger	12	29.837	2.187.284
Kortfristet gæld		6.309.259	8.465.460
Gældsforpligtelser		6.309.259	8.465.460
Passiver		6.451.210	8.735.800

Noter til årsregnskabet

1 Reparation og vedligeholdelse

	2017 DKK	2016 DKK
El-installatør	0	1.044
VVS-arbejde	51.874	20.106
Kloak	7.444	6.512
Murer	4.607	1.481
Låsesmed	0	255
Udendørs arealer	2.746	4.558
Byggerådgivning	1.983	2.170
Vaskeri	28.030	17.254
Vinduespolering	3.000	0
	99.684	53.380

2 Forsyningsafgifter

Renovation	71.683	71.659
El- og vandafgifter	42.081	29.640
El-forbrug tidligere år	18.973	0
Forsikringer	56.641	54.945
	189.378	156.244

3 Administrationsomkostninger

Administration	109.400	109.400
Revision	14.500	14.500
Advokathonorar	6.250	0
Anden rådgivning	0	16.250
Varmeregnskabshonorar	13.477	14.547
Kontorhold	3.721	6.776
Generalforsamling	1.762	3.188
Diverse omkostninger	4.429	5.391
Vaskeri	2.914	2.906
	156.453	172.958

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
4 Personaleomkostninger		
Arbejdsløn	102.492	101.311
ATP mv.	1.186	1.071
	103.678	102.382
5 Tilgodehavende, byfornyelse		
Omkostninger, byfornyelse	11.343.606	10.623.920
Modtaget byfornylestilsud	-3.855.752	-2.851.994
Overført til driften, overskridelse af budget	-312.854	0
Årets indfrielse	-1.460.920	0
Årets afdrag/renter	-69.033	0
	5.645.047	7.771.926
6 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos beboere	107.800	0
	107.800	0
7 Bankgæld		
Møns Bank, faldstammer	451.698	567.186
Møns Bank, byfornyelse fælleslån	5.736.907	5.590.332
Vestjysk Bank, Koldtvandsrør	0	25.589
	6.188.605	6.183.107

For kreditaftaler med Møns Bank hæfter ejerforeningens medlemmer personligt og solidarisk og pro rata i forhold til fordelingstallet på fælleslånet. Medlemmer som ikke deltager i låneoptagelsen eller som efterfølgende indfrier sin andel af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen. Realiserer ejerforeningen et tab på en insolvent ejer i henhold til et fælleslån, vil ejerforeningen kunne udgiftsføre dette tab og i henhold til vedtægterne kunne kræve, at samtlige ejere betaler efter deres fordelingstal til dækning af dette tab. Reelt vil nogle ejere således kunne komme til at dække tab på et fælleslån, som de ikke deltager i.

Noter til årsregnskabet

8 Skyldige lønrelaterede omkostninger

	2017 DKK	2016 DKK
Skyldige A-skat & AM-bidrag	3.483	3.483
Skyldige ATP	284	284
	3.767	3.767

9 Varmeregnskab, gæld

Varmekonto, acontoindbetalinger	168.675	168.475
Varmekonto, årets udgifter	-123.568	-127.192
	45.107	41.283

10 Vandregnskab, gæld

Vandkonto, acontobetalinger	93.252	91.275
Vandkonto, årets udgifter	-69.509	-59.622
	23.743	31.653

11 Mellemregning med administrator

Mellemregning med administrator	200	1.143
Ejerskiftegebyr	18.000	4.000
	18.200	5.143

12 Skyldige omkostninger

MGB Entreprise	0	2.148.653
Eggersen	0	18.698
Ørsted	7.511	5.433
Afsat revision	14.500	14.500
For meget betalt, beboere	2.443	0
Clean Care	5.383	0
	29.837	2.187.284

EF Holger Danskesvej 12-18

Budget 2018

ordinære udgifter

Indtægter:

Bidrag - fællesudgifter
Vaskeri
Andre Indtægter (havedag)
Leje kælderrum
Ekstraordinært (salg af loftsareal)
Samlede indtægter

budget 2018	realiseret 2017	budget 2017
536.237	538.706	536.237
54.000	54.041	62.000
22.500	20.850	22.500
2.400	2.800	-
-	128.500	-
615.137	744.897	620.737

Udgifter:

Off. Afgifter over skattebillet
El
El reg vedr 2016
Forsikringer
Viceværtsservice
Administration
Advokat (salg loftsareal)
Kontorhold, kopier mm
Varmeregnskab + vand
Generalforsamling
Bestyrelsesomkostninger
Revision
Faste udgifter vaskeri
Diverse

77.800	71.683	72.000
42.000	42.081	30.000
-	18.973	-
58.000	56.641	56.000
104.200	103.678	104.200
109.400	109.400	109.400
-	6.250	-
4.000	3.721	-
13.800	13.477	13.500
3.000	980	3.200
3.000	782	5.300
14.500	14.500	14.500
3.500	2.914	3.000
5.000	4.429	1.400
438.200	449.509	412.500

Reparation og vedligeholdelse

Ordinære udgifter

vvs
kloak
murer
tømrer / snedker
vaskeri
låse
diverse (vinduespolering)
udendørsarealer
konsulentonorar m v

	51.874	
	7.444	
	4.607	
	-	
	28.030	
	-	
	3.000	
	2.746	
	1.983	

i alt ordinære udgifter

100.000	99.684	100.000
----------------	---------------	----------------

Ekstraordinære udg

Renoveringssag

	312.854	
--	----------------	--

Renter/omkostninger netto

3.000	11.239	3.200
--------------	---------------	--------------

Driftsresultat

73.937	(128.389)	105.037
---------------	------------------	----------------

udarbejdet marts 2018 af Arne Linde Olsen og godkendt på generalforsamling den

VEDTÆGTER

for

Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL:

§ 1.

Foreningens navn er ”Ejerlejlighedsforeningen matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg”.

§ 2.

Foreningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.

§ 3.

Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg, beliggende Holger Danskes Vej 12, 12A, 14, 16 og 18 Frederiksberg og varetage medlemmernes fællesinteresser, derunder sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

Der indsættes nyt stk_

Der foretages således en samadministration af ejerlejlighederne opdelt fra henholdsvis matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg.

FORENINGENS KAPITALFORHOLD:

§ 4.

For foreningens forpligtelser med hensyn til administration, fællesudgifter m.v. hæfter medlemmerne personligt solidarisk.

Til dækning af foreningens udgifter, jfr. § 3, betaler medlemmerne – i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal – en ydelse.

Da foreningerne samadministreres, fordeles udgifter iht. Udgiftsfordelingstal. I det udgør nævneren summen af de to foreningers tinglyste fordelingstal + aftalt yderligere fordelingstal for de ejere, der er tillagt ejendomsret/brugsret til loftsarealer. Tælleren udgør den enkelte lejligheds tinglyste fordelingstal med evt. aftalt yderligere fordelingsstal for de ejere, der er tillagt ejendomsret/brugsret til loftsarealer.

Ydelsens størrelse fastsættes af administrator på grundlag af et af ham udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter, skal administrator være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

Ændres til:

Ydelsens størrelse fastsættes af generalforsamlingen iht. budgettet, og ydelsen fastsat af generalforsamling opkræves, indtil anden beslutning træffes på generalforsamling. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal administrator i samråd med bestyrelsen være berettiget til at opkræve en ekstraordinær ydelse.

Administrators bestemmelser om ydelsernes fastsættelse skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen nægter at godkende administrators bestemmelser, kan spørgsmålet af administrator indbringes for en generalforsamling.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis eller kvartalsvis forud. efter administrators bestemmelser.

Til sikkerhed for betaling af de førnævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter ved et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem til foreningen et skadesløsbrev eller ejerpantebrev med pant i lejligheden. Sikkerhedsstillelsen skal i alt udgøre kr. 20.000,00 for lejligheder med fordelingstal 4, og for lejligheder med fordelingstal 5 og derover skal sikkerhedsstillelsen udgøre kr. 26.000,00. Sikkerhedsstillelsen skal i forbindelse med ejerskifte bringes op på ovennævnte størrelse.

De til foreningen håndpantssatte skadesløsbreve og ejerpantebreve respekterer ikke nogen prioriteter eller hæftelser på de respektive lejligheder.

Bestyrelsen kan i øvrigt meddele rykningspåtegning i overensstemmelse med generelle retningslinjer for alle ejerlejligheder.

Foreningen skal bortset fra eventuel grundfond og en rimelig driftskapital ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens fællesudgifter.

Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgirokonto, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en sådan størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

§ 5.

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i de ovennævnte ejendomme. herunder den oprindelige ejer indtil alle lejligheder er solgt. Medlemskab er pligtmæssigt og indtræder den dag, da den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget, anmeldes til tinglysning. Den tidligere ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejers skøde er tinglyst endelig uden præjudicerende retsanmærkninger.

Første køber af en ejerlejlighed indtræder som medlem på overtagelsesdagen.

§ 6.

Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal udgiftsfordelingstal, jfr. § 4.

VEDLIGEHODELSE OG ORDEN:

§ 7.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, herved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, gas- og vandhaner, kort sat alt hvad der er installeret indenfor ejerlejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder, indtil disses forgreninger i de enkelte lejligheder.

Indehavere af lejligheder med brugsret til have skal sørge for, at denne holdes ordentlig i stand med pligt til at vedligeholde haveloddens indhegning.

Den oprindelige ejer af hele ejendommen kan ikke af generalforsamlingen eller andre pålignes at bidrag mere til udvendig vedligeholdelse end hvad han efter den til enhver tid gældende lejelov skal afsætte til udvendig vedligeholdelse vedrørende de af ham ejede lejligheder.

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler, jfr. i øvrigt §§ 10 og 12. Er intet vedtaget, gælder de i standardlejekontrakterne fastsatte regler og husorden.

Ejerlejlighedsejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

Der må ikke holdes husdyr i lejlighederne.

Udlejning må kun ske med bestyrelsens samtykke, **og nærmere retningslinjer for, hvornår samtykke kan nægtes, kan beslattes på generalforsamling med almindeligt simpelt flertal.**

BESTYRELSEN:

§ 8.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, **og der vælges en samlet bestyrelse for de 2 ejendomme.** Den består af 3-5 medlemmer. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbar til bestyrelsen er foreningens medlemmer, herunder ægtefæller og samboende samt lejere, såfremt der foreligger samtykke fra ejer.

Af bestyrelsens medlemmer og suppleanter afgør halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidigvalgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og eller ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 3, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen vælger en formand af sin midte.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 9.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af ejerlejlighedsforeningens anliggender og fører tilsyn med administrators virke.

Bestyrelsen antager en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift, som skal være advokat, statsaut. revisor eller ejendomsmægler.

Det påhviler administrator at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser, i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Administrator fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, der administreres af ham, jfr. § 4.

Administrator er befuldmægtiget til at handle for foreningen i den daglige drift. Administrator kan afskediges, når 3/4 i tal og vægt af samtlige stemmeberettigede i foreningen på generalforsamlingen ønsker dette, medmindre der foreligger grov misligholdelse. Opsigelsesvarslet er gensidigt et 1/2 år til et regnskabsårs afslutning.

Honoraret fastsættes iht. budget, der vedtages på generalforsamlingen. til gældende takst for administration af fast ejendom.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen, dog mindst 2 medlemmer, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simplet stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 10.

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en derfor fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning på foreningens vegne og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret.

ANKE:

§ 11.

Bestyrelsens beslutninger kan af et medlem eller af administrator indankes for først-kommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsens og generalforsamlingens beslutninger kan prøves ved de ordinære domstole.

Sag anlægges ved underret i den retskreds, hvori ejendommen er beliggende.

Anke har ikke opsættende virkning for så vidt angår bestyrelsens beslutninger i henhold til §§ 10 og 12 ej heller beslutninger, som ikke tåler udsættelse.

MISLIGHOLDELSE:

§ 12.

Såfremt et medlem ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser over for foreningen eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan bestyrelsen bestemme, at ejeren og i tilfælde af at lejligheden er udlejet, lejeren og dennes familie eller personer, der opholder sig i lejligheden uopholdeligt skal fraflytte lejligheden. Dette gælder specielt lejelovens bestemmelser om udeblivelse med betaling, der kommer til anvendelse med mindre ejeren på anfordring inden 3 dage har indbetalt beløbet.

Er der tale om klager over støj eller forulempning verbalt eller voldeligt over for foreningens medlemmer, deres familier eller besøgende til disse, er bestyrelsen berettiget til at anmode fogedretten om at udsætte den person, der klages over, efter at denne har modtaget 1) advarsel og derefter 2) påkrav om forholdet samt 3) afgørelse om, at der er truffet beslutning om, at den pågældende skal flytte.

Udgifter ved udsættelse af den pågældende påhviler den pågældende ejer af lejligheden og er pligtig ydelse over for foreningen og kan inddrives af foreningen som fællesudgift.

Såfremt lejligheden er udlejet, er lejeren pligtig at betale huslejen til foreningen med frigørende virkning overfor ejeren, såfremt foreningen kræver dette. Foreningen afregner overfor ejer, således at restance afregnes forlods og derefter afregnes løbende fællesomkostningsbidrag, medens restbeløbet afregnes til ejeren.

TEGNINGSRET:

§ 13.

Ejerforeningen forpligtiges ved underskrift af 2 medlemmer af bestyrelsen. sammen med administrator.

REVISION:

§ 14.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgør hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

GENERALFORSAMLING:

§ 15.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. april maj med 8 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til medlemmerne.

Indkaldelse kan ske skriftligt pr. post eller ved omdeling på ejendommen eller elektronisk.

Sker indkaldelse elektronisk, vil dette ske til mailadresse aftalt med den enkelte ejer og administrator.

Bilag, der fremgår medsendt i indkaldelsen, vil kunne indlægges på valgt portal, således at de skal downloades herfra af det enkelte medlem.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent **og referent.**
2. Formandens beretning om det forløbne år.
3. **Godkendelse af** regnskab **med og** revisors påtegning.
4. **Godkendelse af budget.**
5. Valg af bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af revisor og suppleant.
7. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.
8. Eventuelt.

§ 16.

Ekstraordinær generalforsamling **afholdes med samme indkaldelsesfrist som ordinær generalforsamling**, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller én fjerdedel af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 17.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer med **ægtefæller eller samlever**, dens bestyrelse, administrator samt revisor. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Ved afstemninger betragtes de 2 ejendomme som 1 forening.

Beslutninger af økonomisk karakter træffes iht. udgiftsfordelingstal, hvorimod andre forslag træffes efter ”hoveder”, således at hver ejerlejlighed har 1 stemme.

Hvert tal i de i § 6 nævnte fordelingstal giver én stemme.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens opløsning.

Forslag til foreningens opløsning eller ændring af § 7, stk. 4 eller § 9, stk. 4, kan kun vedtages enstemmigt med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om vedtægtsændringer, væsentlig forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst halvdelen af stemmerne er repræsenteret og mindst to tredjedele flertal.

Hvis de fornødne antal stemmer ifølge foranstående ikke er repræsenteret på en generalforsamling, Er på en generalforsamling, ikke det ifølge foranstående fornødne antal

stemmer repræsenteret, skal der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes senest seks uger efter den første generalforsamling, og på denne kan da forslag, som har været behandlet på den første generalforsamling, vedtages med to tredjedel flertal uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt til et myndigt ikke medlem, et andet medlem eller disses ægtefæller og samlevende, der da i kraft af fuldmagten har adgang til generalforsamlingen. Ingen kan dog afgive stemmer for flere end 3 medlemmer.

Efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, behandles forslag om udskiftning af administrator.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes til bestyrelsens formand senest 1/3.

Forslag skal fremgår af indkaldelsen, jfr. § 15, stk. 1, før beslutning kan tages af generalforsamlingen herom.

Over det på en generalforsamling passerende føres en protokol, som underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

ÅRSREGNSKAB:

§ 18.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og administrator samt påtegnes af revisor.

FORSKELLIGE BESTEMMELSER:

§ 19.

Lejlighederne må stedse kun benyttes til beboelse og må kun benyttes til erhverv, såfremt dette er sket før ejendommens udstykning til ejerlejligheder, med mindre tilladelse undtagesvis måtte blive givet af generalforsamlingen med kvalificeret flertal, jfr. § 9, stk. 4.

Ethvert medlem kan pantsætte og sælge sin ejerlejlighed, men kan ikke udleje den uden bestyrelsens samtykke. Ejerlejligheden falder i arv og kan ikke være genstand for kreditorforfølgning.

§ 20.

Foreningen skal tilsluttes den under dannelse værende fællesforening for ejerlejlighedsforeninger tilsluttet grundejernes landsforbund, respektive direkte tilsluttet dette forbund.

§ 21.

Såfremt der i ejendommen findes viceværtbolig eller anden funktionærlejlighed, der tjener til bolig for en til ejendommens pasning ansat funktionær, er ejerlejlighedsforeningen pligtig til, på den oprindelige ejers forlangende, når mindst 80% af ejerlejlighederne er solgt, at overtage funktionærlejligheden eller funktionærlejlighederne til en pris svarende til gennemsnitsprisen for de solgte lejligheder. Ved overtagelsen udredes ingen kontant udbetaling, men ejerlejlighedsforeningen udsteder til ejeren et pantebrev med pant i den pågældende funktionærlejlighed, hvilket pantebrev afvikles ved betaling af et fast halvårligt afdrag på en sekstendedel af hovedstolen, hvorhos der erlægges renter med 8% p.a. af den til enhver tid værende restgæld. Renter erlægges første gang i den 11/6 eller 11/12 termin, der efterfølgende overdragelsen, medens afdrag første gang betales i den 11/6 eller 11/12 termin, der falder mindst 6 måneder efter overdragelsen. Pantebrevet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil det er afdraget.

§ 22 20.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende gældsforpligtelser, servitutter m.v. henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende vedtægter respekterer de ejendommen påhvilende servitutter m.v.

Der respekteres ikke **og nuværende og** fremtidige pantegæld og behæftelser og pantsikkerhed skal stedse være tillagt førsteprioritet, **uden begrænsning af nogen art. jfr. § 4.**

København, den 22. april 1970

Helge Overby
Sign.

....

Med senere ændringer – tinglyst den 16. juni 1995 og den 9. august 2004.

Vedtægterne

Ejerforeningens [vedtægter](#) har nogle afsnit, som man bør være særlig opmærksom på:

- Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen, medmindre en skriftlig tilladelse er givet af bestyrelsen
- Ved udlejning (inkl. fremleje) skal lejerens godkendelse af bestyrelsen.
- Der omtales 'lejligheder med brugsret til have', hvilket måske kan forvirre. Alle lejligheder har brugsret til og ansvar for haven.
- I tilfælde af meget grov eller vedholdende overtrædelse af ordensreglerne kan en beboer blive pålagt at fraflytte lejligheden.

Husorden

Udover reglerne for benyttelse af [vaskeriet](#) er den officielle husorden begrænset til et minimalt regelsæt. Alle, både ejere og lejere samt deres gæster, skal følge husordenen. Hovedprincipperne i husordenen bygger på at udvise sund fornuft og hensyn over for andre og foreningens ejendomme:

- Alle har ret til at bruge haven, men den skal efterlades i samme stand efter brug - ryd op/vask af efter dig og stil grill og møbler tilbage, hvor du tog dem.
- Man må ikke bruge engangsgrill direkte på græsset, da det efterlader grimme svedne pletter. Der må ikke efterlades affald, herunder cigaretskodder.
- Foreningen holder årligt arbejdsdage. Ved udeblivelse betales et vederlag til foreningen.
- Det er ikke tilladt at benytte fællesareal (udendørsarealer, kældergange, trappereposer, loftsrum) til privat opbevaring. Ting, der henstilles på disse arealer, vil blive fjernet af viceværten mod et vederlag til foreningen for det arbejde, viceværten har lagt i at rydde op. Fjernede effekter placeres typisk i storskrædderummet.
- Rygning i opgang og på indendørs fællesarealer er forbudt.
- Biler må ikke parkeres i gården, da flisebelægningen ikke kan tåle det. Det er tilladt at skubbe en trailer ind, men den må ikke stå i gården natten over.
- Knallerter og motorcykler må parkeres i gården i nicherne mellem bagtrappetrappene, forudsat at motoren holdes slukket. Knallerter og motorcykler må ikke placeres i porten, da det er en brandvej.
- Cykler og barnevogne parkeres i cykelskurene, evt. i nicherne mellem bagtrappetrappene. Cykler og barnevogne må ikke placeres i porten, da det er en brandvej.
- Porten skal så vidt muligt holdes lukket. Hvis du har brug for midlertidigt at holde den åben, skal den være under konstant opsyn imens.
- Skal du have foretaget VVS- eller el-arbejde, skal det ske af en autoriseret VVS-installatør eller elektriker. Ønsker du at benytte dig af håndværkere kendt af foreningen, kan liste over disse findes på foreningens hjemmeside.
- Undgå overdreven støj. Vær opmærksom på at der er meget lydt i ejendommen, så hvis du aldrig hører noget til din nabo, er det fordi vedkommende selv viser hensyn og ikke støjer unødigt. Dette punkt er det, der oftest giver anledning til beboerklager, så læs venligst præciseringen nedenfor.

Da 'overdreven støj' kan være et relativt begreb, er her lidt vejledning og eksempler:

- Støjende adfærd må ikke finde sted i hverdagene mellem kl. 22:00 og 7:00.
- Hvis du skal holde fest eller lignende, skal der sættes et opslag op i opgangen en uge før. Hvis festen foregår i haven, advisér da alle og specielt 12A ved ophæng og respekter de to private trapper til 12A stuen, som ikke er beregnet som siddepladser.
- Hammer, el-værktøj m.v. må kun undtagelsesvis benyttes om aftenen og aldrig om natten.
- Hårde hæle på plankegulve støjer meget.
- Høj musik kan høres en gang imellem, men afspilning af musik skal normalt ske på et dæmpet niveau.

10 års Drifts- og vedligeholdelsesplan

Planlagt vedligeholdelsesbudget i kr.

Nr.	Aktivitet	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.2	Regelmæssig rensning af tagrende på ejendommen		7.000		7.000		7.000		7.000		7.000
1.3	Rensning af tag over skur (2018), udskiftning af vindskeder (2022)	2.000				4.000					
2.1	Lovliggørelse af manglende brandsikring i kælder loft	10.000									
2.2	Reparation af flækket bærende bjælke samt understøtning	5.000									
2.3	Reparationer af huller i murværk efter fugtstandsning			3.500							
2.4	Udskiftning af nedbrudt overligger over kældervindue baghus		10.000								
2.5	Generelt genopretning af murværk efter fugtstandsning/stålpilader				7.000						
2.6	Supplerende tværventilation i kælder					14.000					
4.1	*Vinduer beboelse/trapper - udskiftning inkl. fugning, eks. stillads						1.500.000				
5.1	Branddør i kælder under baghus	10.000									
5.2	Regelmæssig eftergang, rengøring og overfladebehandling af døre			25.000					25.000		
5.3	Udskiftning af hoveddøre										60.000
6.1	*Opfriskning af hovedtrapper										400.000
6.2	Brandsikring af trappeløb til kælder	4.000									
6.3	Understøtning af trapper i kælder		5.000								
6.4	Udskiftning af trappeløb til kælder fra træ til beton, bagtrappe				20.000						
6.5	Montering af friskluftsventiler på bagtrapper			35.000							
7.1	Udskiftning af stålpport inkl. automatik									70.000	
11.1	Efterisolering af rør		3.000								
11.2	Regelmæssig VVS service varmecentral	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
11.3	Udskiftning af VVB									45.000	
13.1	TV inspektion af kloak							14.000			
14.1	Gas tjek af ejendommen, anslået				15.000						
14.2	Regelmæssig trykprøve gasrør						6.000		6.000		6.000
15.1	Ventilationstjek i ejendommen			16.000							
15.2	Regelmæssig rensning af ventilationskanaler		8.000					8.000			
15.3	Etablering af fælles ventilationsløsning								250.000		
16.1	El tjek, anslået					15.000					
19.1	Regelmæssig rensning af tag over skur			2.000			2.000			2.000	
19.2	Beskæring af store træer i gård, anslået		5.000			5.000			5.000		
19.3	Reparation af tagplader på cykelskur			2.000				2.000			
19.5	Udskiftning af vaskemaskiner i fælles vaskeri				140.000						
	Energimærkning (lovpålagt, hvert 10. År)				16.000						
	Opdatering af DV plan					10.000					10.000
	Byggeplads - Skønnet (normal ca. 5% af øvrige byggeudgifter)	1.700	2.050	4.325	10.400		75.900		14.800		23.800
	Uforudseelige udgifter, 10% af ovenstående	3.570	4.305	9.083	21.840	5.100	159.390	2.700	31.080	12.000	50.980
	Håndværkerudgifter i alt	39.270	47.355	99.908	240.240	56.100	1.753.290	29.700	341.880	132.000	560.780
	Byggeteknisk rådgivning			11.989	28.829		210.395		41.026	15.840	67.294
	Vedligeholdelsesudgifter i alt	39.270	47.355	111.896	269.069	56.100	1.963.685	29.700	382.906	147.840	628.074
	Moms	9.818	11.839	27.974	67.267	14.025	490.921	7.425	95.726	36.960	157.018
	Planlagt vedligeholdelsesbudget incl. moms	49.088	59.194	139.871	336.336	70.125	2.454.606	37.125	478.632	184.800	785.092
	Driftsbudget										
	Løbende vedligeholdelse	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
	Moms	8.750	8.750	8.750	8.750	8.750	8.750	8.750	8.750	8.750	8.750
	Driftsbudget incl. moms	43.750	43.750	43.750	43.750	43.750	43.750	43.750	43.750	43.750	43.750
	Samlet vedligeholdelsesbudget incl. moms	92.838	102.944	183.621	380.086	113.875	2.498.356	80.875	522.382	228.550	828.842

Opgaverne markeret med * anbefales udført i samarbejde med en byggerådgiver.

Priserne er vejledende, baseret på erfaringspriser. For endelige priser indhentes konkrete tilbud, hvor det endelige udfaldskrav, materialevalg, mv. er angivet.



E/F Holger Danskes Vej 12-18 2000 Frederiksberg

10 års vedligeholdelsesplan 2018

Udarbejdet af: sn
Kontrolleret af: fa

Rev. A: 07.03.2018

INDHOLDSFORTEGNELSE:

SIDE

Indledning.....	3
Sammenfatning	5
Ejendommens tilstand	6
Det videre arbejde	6
Tilstandsvurdering.....	7
01 Tag.....	7
02 Kælder	8
03 Facader	10
04 Vinduer	10
05 Udvendige døre	11
06 Trapper og opgange.....	12
07 Porte og gennemgange	13
08 Etageadskillelser	14
09 WC og bad.....	14
10 Køkken	15
11 Varmeinstallationer.....	15
12 Afløb.....	16
13 Kloak og dræn	17
14 Gasinstallationer	17
15 Ventilation	18
16 El og svagstrøm	19
19 Fællesarealer	19

Indledning

Formål

Formålet med nærværende bygningsgennemgang og redegørelse er, at bedømme ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand, herunder at vurdere og opstille en plan for de kommende vedligeholdelsesudgifter over en 10-årig periode.

Med vedligeholdelsesplanen som den "røde tråd" for den tekniske drift af ejendommen, kan der udføres en målrettet og optimal drift af denne.

Vedligeholdelsesplanen kan også bruges som planlægningsværktøj i forbindelse med ansøgninger om eventuelle mulige tilskudsmidler.

Vedligeholdelsesplanen bør opdateres minimum hvert 3. år således, at der indarbejdes eventuelle nye eller ændrede ønsker til ejendommen, samtidig med at det vurderes, om de planlagte arbejder, der som følge af ændrede forudsætninger skal udføres tidligere eller senere end oprindeligt fastsat.

Grundlag og forudsætninger

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på baggrund af registreringer foretaget på stedet i februar 2018 af PROMANA Bygningsrådgivning ved Sorin Nita.

Ejendommen er i besigtiget udvendigt samt indvendigt i kælder og på trapper. Følgende lejligheder blev besigtiget indvendigt: 16, 2 tv, 18, 5 tv, 14, 4 th, samt en stuelejlighed i baghus.

Bedømmelsen af den bygningsmæssige tilstand inklusive installationer, er baseret på en visuel bedømmelse af tag og facader foretaget fra terrænniveau samt gennemgang af tilgængelige fællesrum i kælder og trapper. Rapporten bygger endvidere på tidligere opnået kendskab til ejendommens WC/baderum, loftsrum og tag.

Kloak er ikke bedømt eller TV-inspiceret i forbindelse med udarbejdelse af denne rapport

I forbindelse med den bygningsmæssige gennemgang, er der ikke foretaget undersøgelser der kræver indgreb i bygningens konstruktioner eller installationer. PROMANA Bygningsrådgivning har intet ansvar for forhold, der ikke kan iagttages og vurderes på ovenstående grundlag.

PROMANA Bygningsrådgivning påtager sig intet ansvar overfor tredjemand i forbindelse med rådgivningen.

Rådgivningen ydes i overensstemmelse med ABR 89, idet PROMANA Bygningsrådgivnings samlede ansvar, er begrænset til 3 gange honoraret for bygningseftersynet af nærværende ejendom.

Vurderingen af vedligeholdelsesudgifterne er foretaget på baggrund af ovennævnte bygningssyn, samt erfaringer fra tilsvarende ejendomme.
Alle priser er vejledende overslagspriser, idet endelig fastsættelse af omkostningerne for de større arbejder, vil kræve et specifikt projekt med indhentning af tilbud på det ønskede arbejde.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten, har følgende været til rådighed:

1. Billedregistrering samt besigtigelse.
2. Diverse oplysninger fra beboere og bestyrelsesformand H. C. Lund.
3. BBR registret.
4. Eksisterende tegninger.

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionens tilstand:

Vurdering	Betydning
Dårlig	Konstruktionen er nedbrudt og skal udskiftes
Mindre god	Der er begyndende nedbrydning af konstruktionen, og der skal udføres vedligeholdelsesarbejde
Normal	Konstruktionen er i normal stand, alderen taget i betragtning
God	Konstruktionen har løbende været vedligeholdt, og fremstår i pæn stand
Meget god	Konstruktionen har løbende været vedligeholdt, og fremstår ny-istandsat eller ny

Sammenfatning

Beskrivelse af ejendommen

Ejerforeningen består af i alt 3 ejendomme (et hovedhus, et gårdhus og et fritliggende vaskeri med status af erhverv) Der er i alt 5 opgange fordelt på 4 opgange i hovedhuset og 1 i gårdhuset.

Erhvervsejendommen anvendes i dag til fælles vaskeri.

Alle 3 ejendomme står med pudset/malet murværk og forsynet med ældre træ/alu vinduer. Vinduerne passer ikke til ejendommens arkitektoniske udtryk.

Gårdhus (nr. 12a) har 1 etage excl. kælder og tagetage, adgang fra gård via hovedtrappe. Tagkonstruktion er sadeltag beklædt med naturskifer.

Lejlighederne i tagetagen er forsynet med kviste til begge sider på såvel hovedhus som gårdhus.

Der er kælder og tagetage på begge boligejendomme, men ikke på erhvervsejendommen. Ejerforeningen har eget gårdanlæg, adgang til gård sker igennem port. Gård benyttes til ophold, cykelparkering og affaldshåndtering. Bag baghus findes der en overdækket cykelparkering, samt et skur i gården.

Bygning fakta hovedhus:

- Opført i 1885
- Samlet bygningsareal iflg. BBR: 900 m²
- Etager: kælder, stue, 1-5. sal
- Pudset og malet murværk
- Saddeltag beklædt med naturskifer, kviste beklædt med zink
- Træ/alu vinduer med ældre termoglas
- Fjernvarme fra egen varmecentral

Bygning fakta gårdhus:

- Opført i 1885
- Samlet bygningsareal iflg. BBR: 127 m²
- Etager: kælder, stue, 1. sal
- Pudset og malet murværk
- Saddeltag beklædt med naturskifer
- Træ/alu vinduer med ældre termoglas
- Fjernvarme fra fælles varmecentral under hovedhuset.

Bygning fakta vaskeri:

- Opført i 1888
- Samlet bygningsareal iflg. BBR: 20 m²
- Etager: stue
- Pudset og malet murværk
- Tag med ensidig fald, belagt med pap
- Trævinduer med enkelt lags glas
- Fjernvarme fra fælles varmecentral under hovedhuset.

Ejendommens tilstand

Ejendommen er overordnet set i god stand. Det er en solid ejendom med en klimaskærm bestående af pudset og malet mursten, skifer og zink. Skifertag og facader er renoveret og istandsat i 2016 og fremstår i god stand. Vinduer er ældre og fremstår med alment slid i overflader og funktioner. Der er registreret begyndende udvikling af skimmel på en del vinduer, på grund af kondens og utilstrækkelig opvarmning og udluftning. Lovpligtig brandsikring af etageadskillelse mellem kælder og stue er mangelfuld enkelte steder og bør lovliggøres snarest. Der er oplyst at faldstammer og stigstrenger til brugsvand er udskiftet. En del af stigstrenger på bagtrapper mangler isole-ring.

Hovedtrapper fremstår i normal stand, bagtrapper fremstår i mindre god stand, med slid på trætrin. El installationer fremstår i normal stand, tavle er forsynet med HPFI. Ældre installationer på bagtrapper med columbus tryk, enkelte stofledninger registreret i kælderen.

Det videre arbejde

Når bestyrelsen har modtaget rapporten, med tilhørende vedligeholdelsesplan, skal der tages beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse og økonomi.

PROMANA Bygningsrådgivning har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme, og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres på ejendommen. Ydelser kan bestå af:

- ▶ Udarbejdelse af udbudsmateriale
- ▶ Indhentning af tilbud fra håndværkere
- ▶ Forhandling med håndværkere og indstilling af tilbud til bestyrelsen
- ▶ Igangsætning af vedligeholdelsesarbejder
- ▶ Tilsyn og afholdelse af byggemøder under arbejder
- ▶ Aflevering af arbejdet inkl. afklaring/afhjælpning af evt. mangler
- ▶ 1 og evt. 5-års garantigennemgang af arbejdet

Tilstandsvurdering

01 Tag

Beskrivelse

Tagkonstruktionen på hovedhuset er udført som sadeltag med hanebåndsspær, og en hældning på ca. 45°. Flere steder er tagrum udnyttet til beboelse på 5.sal. Gårdhuset er opbygget som en villa med udnyttet tagetage og 2 kviste. Tagbelægninger er på begge huse udført med naturskifer og fast undertag. Tage er forsynet med zink tagrender og nedløb, vaskeri med plasttagrender/nedløb. Kviste på hovedhus er beklædt med zink. På gårdhuset er kviste opbygget som bindingsværk konstruktion med murede tavler på såvel fronte som flunker.

Registreringer

Tag fremstår i god stand.

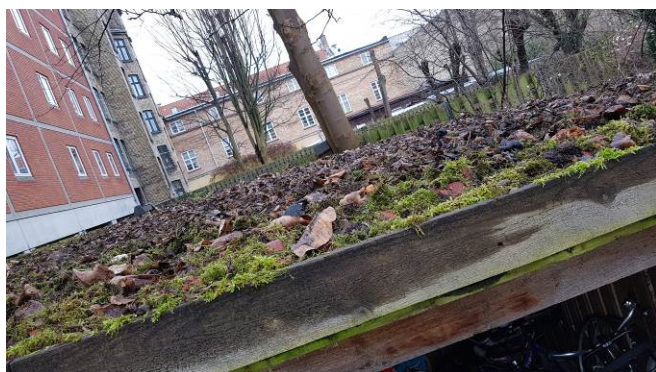


Foto 1: Tagbelægning over skur



Foto 2: Nedslidte vindskeder ved skur

Vurderinger og anbefalinger

1. Der påregnes ikke udgifter til vedligeholdelse af tag i planperioden, udover alment vedligehold.
2. Tagrender som ikke renses regelmæssigt forhindrer den naturlige afvanding af taget og belaster nedløb og brønde. *Tagrender og brønde bør renses hvert andet år.*
3. Tag på skur i gården er belagt med mos og bladfald, vindskeder er møre. *Der anbefales udskiftning af vindskeder i planperioden samt rensning af tag over skur. Nye vindskeder beskyttes med alukapsler.*

02 Kælder

Beskrivelse

Der er fuld kælder under både hovedhus og gårdhus. Fundamenter og bærende vægge er grundmurede. Kældre indeholder pulterrum og fyrrum/teknikrum. Pulterrum er udført af tråd gitter.

Registreringer

Kælderen fremstår generelt i normal stand. I forbindelse med en tidligere renovering har man foretaget fugtstandsende foranstaltninger i form af indbanket vandret fugtspærre. Murværk bærer enkelte steder præg af opfugtning og fremstår med afskallet puds og udvaskede fuger. Der er registreret enkelte steder med defekt brandsikring samt en flækket bærende bjælke.



Foto 3: Manglende brandsikring i kælder mod stueetage, flere steder.



Foto 4: Flækket bærende bjælke med svækket bæreevne i kælder nr. 16.

Vurderinger og anbefalinger

1. Enkelte steder er brandsikring i etageadskillelse mod stuen defekt. Pudslaget er faldet af, og trækonstruktionen fremstår blottet i kælderen. *Forholdene anbefales lovliggjort snarest muligt i planperioden.*
2. Der er registreret en forkert føring af afløb igennem en bærende bjælke i kælder. Dette medfører svækkelse af bjælkens bæreevne og dermed alvorlig risiko. (bjælken er allerede flækket)
Forholdet anbefales udbedret akut, det statiske forhold bør reetableres iht. gældende normer.
3. Den vandrette mekaniske fugtspærre er suppleret med borehulsmetoden – øjensynligt de steder hvor det ikke har kunnet lade sig gøre at banke stålplader ind. Hullerne er stadig åbne og kan medføre risiko for skadedyr (mus o. lign.) *Borehullerne anbefales udfyldt i planperioden.*
4. Overligger ved vindue i varmecentral under baghus er nedbrudt. Overligger anbefales konsolideret eller udskiftet snarest i planperioden.
5. Flere steder er der registreret nedbrudt murværk efter etablering af vandret fugtspærre. Murværk fremstår med knuste eller delvis manglende mursten, udvasket fuger og



Foto 5: Åbne huller generelt i kældervæg, alle kældre.

puds. Murværk er en del af bærende væg og bør retableres i planperioden.

6. Selvom fugtigheden i kældre er faldet markant pga. fugtspærre, anbefales isætning af supplerende friskluftsventiler som sikrer en effektiv tværventilation i kældre. *Friskluftsventiler anbefales monteret i planperioden som mekanisk hygrostat styret mekanisk udsug.*



Foto 6: Nedbrudt overligger i kælder baghus, i rum med udslagsvask.



Foto 7: Knuste mursten efter indbankning af fugtspærre, alle kældre.



Foto 8: Fugt på kældervæg i baghus.

03 Facader

Beskrivelse

Facader er opbygget i massivt pudset/malet murværk, i flere farver.

Registreringer

Facader er renoveret for nylig og fremstår i god stand.

Vurderinger og anbefalinger

1. *Ingen bemærkninger. Der forventes ingen udgifter til vedligehold af facader i planperioden.*

04 Vinduer

Beskrivelse

Ejendommen er i beboelse forsynet med træ-/alu vinduer fra 1992 med termoruder. Vinduerne er et tidligt træ/alu løsning og passer arkitektonisk set ikke til ejendommen. Kældervinduer er træ/alu vinduer og er udskiftet for nyligt, sammen med facaderenovering.

Registreringer

Vinduerne i beboelse og bagtrapper fremstår i mindre god stand, med en del slid i funktioner samt skimmel pga. ringe isoleringsevne og kondens dannelse.



Foto 9: Punkteret rude mod vej i nr. 16.

Vurderinger og anbefalinger

1. Vinduer med termoruder fra 1992 har en meget ringe isolering og de fremstår som kuldebroer. En del vinduer fremstår med funktionsfejl og slid i tætningslister og beslag. En renovering af eksisterende vinduer anses ikke for økonomisk rentabel. *Det anbefales at skifte vinduer i beboelse/trapper indenfor planperioden til lav energi vinduer med friskluftsventiler og med udformning som arkitektonisk passer ind i ejendommens udseende. Arbejdet bør udføres som energirenovering og foreningen bør ansøge om de afsatte midler til energitilskud.*



Foto 10: Kondens og skimmel på vinduer i bagtrapper, generelt.

05 Udvendige døre

Beskrivelse

De udvendige døre består af såvel hoveddøre til hovedtrapperne og bagdøre til køkkentrapper og vaskerum. Døre er trædøre og fremstår malerbehandlet.

Registreringer

Døre fremstår i normal stand, med lettere slid i overfladebehandlingen.

En del indvendige døre / hoveddøre til lejligheder fremstår med skævheder og utætheder.



Foto 11: Begyndende slid i overfladebehandling på hoveddør nr. 16.

Vurderinger og anbefalinger

1. Kælder er selvstændig brandsektion, adskilt fra resten af ejendommen med brandsikret etageadskillelse og branddøre. Kælder under baghus mangler dør ud til trappen, så ild i kælder kan spredes uforhindret til resten af bygningen. *Branddør isættes snarest muligt iht. gældende lovgivning.*
2. Døre skal generelt vedligeholdes med smøring af låse/beslag og eftergang af tætningslister samt overfladebehandling. *Eftergang, rengøring og vedligehold bør sættes i system og udføres regelmæssigt hvert 6. år.*
3. På sigt, bør hoveddøre udskiftes til nye døre med lav energi glas.

06 Trapper og opgange

Beskrivelse

Der er i alt 5 hovedtrapper og 4 køkken-trapper fordelt med 1 hovedtrappe i gård-
huset og resten i hovedhuset. Trapperne er
udført som trætrapper med puds på strå på
underside af løb. Løb til kælder er med
undtagelse af nr.16 skiftet til beton.
Hovedtrapper er belagt med linoleum på
trin mens køkkentrupper står med lakerede
trin.

Registreringer

Hovedtrapper fremstår generelt i normal-
stand, med malet glasvæv på vægge. Un-
derside af løb og reposer er pudset og ma-
let. Linoleumsbelægning virker intakt, dog
med alment slid. Bagtrappeopgange frem-
står i normal stand, selve trætrappen træn-
ger til opfriskning.



Foto 12: Begyndende slid i overflader på hovedtrapper, generelt.



Foto 13: Manglende brandsikring på under-
side af hovedtrappe i kælder, alle trapper.

Vurderinger og anbefalinger

1. Hovedtrapper er sammen med fa-
cader ejendommens "visitkort" og
bør fremstår præsentable. Hoved-
trapper er udsat for alment slid og
fremstår med små ridser, hakker
og mærker. Linoleum fremstår med
begyndende slid i overfladen, hånd-
liste fremstår med små ridser og
alment slid. *Hovedtrapper anbefa-
les opfrisket sidst i planperioden,
inkl. linoleum belægning.*
2. Gammelt trappeløb fra hovedtrappe
til kælder er blændet og anvendes
ikke. Den gamle trappe mangler
dog brandsikring på bagsiden og
udgør en brandfare (foto 13). *For-
holdene bør lovliggøres snarest
muligt.*
3. Hovedtrapper understøttes i kælde-
ren af træstolper. Bærende stolper
er monteret direkte på gulvet, ud-
sat for fugt og vand indtrængen.
Stolperne befinder sig i et svært
tilgængeligt rum, med ringe mulig-
hed for inspektion. *Understøtning
af trapper anbefales udført hånd-
værksmæssigt korrekt i planperio-
den, evt. stolper monteres på uor-
ganisk underlag, rummet ventileres
og affugtes tilstrækkelig.*
4. Trappeløb til kælder på køkken-
trapper er skiftet til beton fra ind-



Foto 14: Understøtning til hovedtrappe med fugtskade i nr. 14, alle trapper kontrolleres.

gangsreposerne undtagen i nr. 16. *Trappeløb i kælder er stadig udsat for grundfugt, udskiftning af det sidste trappeløb til beton anbefales udført i planperioden.*

5. Den forhøjede fugt på bagtrapper kombineret med vinduernes ringe isoleringsevne danner grobund for skimmel. *Bagtrapper bør forsynes med friskluftsventiler i top og bund i planperioden.*

07 Porte og gennemgange

Beskrivelse:

Der er port gennemgang ved nr. 12. Dækket er støbt og belagt med asfalt. Selve porten er udført af stål. Der er opsat fælles postkasseanlæg for samtlige opgange i port rummet.

Registreringer

Port og port rum fremstår i normal stand. Stålport mangler mekanisk lås for oven og fremstår med rust på enkelte gitter reparationer.

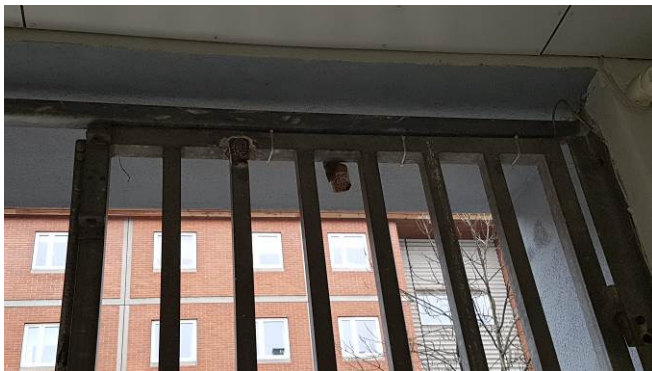


Foto 14: Rust angreb på gitter reparationer, manglende port lås mod loft.

Vurderinger og anbefalinger

1. Stål port fungerer med enkelte funktionsfejl, bl. a. manglende mekanisk låsebeslag for oven. Port lukker manuel, og der er noteret et ønske om udskiftning af port til automatisk styring. Automatisk styring er mere bekvem men også dyrere i drift og vedligehold. Særlig opmærksomhed rettes med bankelyde mod væg ved portåbning og løsning af lydtransmission mod nabo. *Port anbefales udskiftet sidst i planperioden.*

08 Etageadskillelser

Beskrivelse

Etageadskillelserne er primært udført som træbjælkelag. I gårdhuset er der registreret enkelte rum med støbte etageadskillelser mod kælder.

Registreringer

Der blev ikke registreret fejl eller skader ved etageadskillelser, bortset fra manglende brandsikring af loft over kælder omtalt i pkt. 01.1.

Vurderinger og anbefalinger

1. *Svigt i etageadskillelse kan være svær at opdage, især hvis det er en følge af skjult vandskade eller lignende. Det anbefales at man altid er opmærksom på om der er unormale tilstande at spore, f. eks. gyngende gulv eller gulv der "sætter" sig. I tilfælde af tvivl anbefales det at kontakte en byggesagkyndig.*

09 WC og bad

Beskrivelse

Toiletter/badeværelser er af varierende stand og indretning idet de enkelte beboere selv står for etablering af disse. I forbindelse med udskiftning af faldstammer er det konstateret at langt fra alle badeværelser lever op til nutidige krav om vandtætte membraner mv.

Badeværelser er ikke bedømt i forbindelse med udarbejdelse af denne rapport.

1. *Der er registreret enkelte steder med revner i gulve i vådrumszoner, som kan medføre vandskader. Det anbefales, at foreningen stiller krav om at fremtidige renoveringer/ny indretninger af badeværelser bliver kontrolleret før under og efter af en byggesagkyndig, således at arbejdet bliver korrekt udført iht. gældende regler.*



Foto 15: Revnet/utæt gulv i bruseniche i nr. 16, 2 tv.

10 Køkken

Beskrivelse

Køkkenerne er af varierende stand og indretning idet de enkelte beboere selv står for etablering af disse.

Køkkenerne er ikke bedømt i forbindelse med udarbejdelse af denne rapport.

1. Ingen bemærkninger

11 Varmeinstallationer

Beskrivelse

Ejendommen bliver opvarmet af fjernvarmecentral i nr. 16. Radiatorsystemet er to-strengt anlæg, VVB er fra 1997, radiatorer er forsynet med termostater.

Registreringer

Varmeinstallationen fremstår i normal stand, kræver ikke akutte reparationer, men en del planlagt vedligeholdelse. Der er registreret begyndende tæring på anlægget, en del rør er blevet løbende udskiftet, og der må påregnes enkelte udskiftninger i planperioden.



Foto 16: Enkelte uisolerede rør i varmecentral, nr. 16 i kælder.

Vurderinger og anbefalinger

1. *Enkelte varmerør i kælder er ikke isoleret. De resterende varmerør anbefales isoleret.*
2. *VVB, pumper, ventiler og øvrige komponenter bør serviceres regelmæssig af fagpersonale.*
3. *Der er ikke registreret eller oplyst om tæring på eksisterende VVB, men beholderen er 21 år gammel og anbefales udskiftet sidst i planperioden.*
4. *Der er registreret rørføringer igennem bærende bjælker. Foreningen bør sikre sig at reparationsarbejder ikke ødelægger eller svækker bærende konstruktioner.*



Foto 17: Rør ført igennem bærende bjælke i kælder under nr. 16.



Foto 18: 1000 liter VVB fra 1997 i varme-central.

12 Afløb

Beskrivelse

Afløbssystemet består af lodrette faldstammer i køkken og bad og med udluftning over tag.

Faldstammer er skiftet i både køkken og bad og fremtræder i normal stand. Der er etableret rottefang i kældre.

Registreringer

Enkelte sidegrene og gulvafløb i badeværelser er ikke skiftet.

Vurderinger og anbefalinger

1. Det anbefales at ikke skiftede sidegrene og gulvafløb skiftes i forbindelse med renovering af de pågældende badeværelser, dette er beboernes ansvar. I den forbindelse skal foreningen ved brug af rådgiver sikre sig at arbejdet udføres efter gældende regler og forskrifter.

13 Kloak og dræn

Beskrivelse

Kloakledninger er ikke bedømt i forbindelse med udarbejdelse af denne rapport.

1. *Fejl i kloaksystemet er ofte svære at opdage i god tid. For at undgå evt. skader, bør kloakken inspiceres med en TV inspektion sidst i planperioden.*

14 Gasinstallationer

Beskrivelse

Ejendommen er forsynet med bygas til gaskomfurer. Det er dog langt fra alle som benytter muligheden af gas idet flere lejligheder i stedet benytter el.

Registreringer

Enkelte rør strækninger er skiftet, men hovedgas installationer i kælderen bærer tydelige præg af slid, idet rørene er rustne. Tætheden af gasinstallationerne er ikke bedømt i forbindelse med udarbejdelse af denne rapport.

Vurderinger og anbefalinger

1. *Det anbefales at lade en autoriseret gasinstallatør besigtige og bedømme tilstanden på installationerne samt trykprøvning. Ubenyttede strækninger bør afvikles.*
2. *Endvidere bør gasledningerne én gang hvert 5. år trykprøves for utætheder.*



Foto 19: Rustne gasrør i kælder, generelt.



Foto 20: Ved udskiftning af gasrør er der brugt andre type rør og dimensioner i kælderen under nr. 16.

15 Ventilation

Beskrivelse

Ejendommen er forsynet med såkaldt naturlig ventilation. Ventilationssystemet består af aftrækskanaler, som skaber ventilation fra toiletter/bad og køkken.

Registreringer

Der er registreret en del emhætter og mekanisk udsugning fra henholdsvis køkken og wc/bad tilkoblet på bygningens kanal til naturlig ventilation. Installationernes tilstand, lovlighed mv. er ikke bedømt i denne rapport.



Foto 21: Aftræk tilsluttet eksisterende kanal nr. 16, 2 tv.

Vurderinger og anbefalinger

1. Der findes ikke en fælles strategi for etablering af ventilation i bygningen. Beboere har enten ført aftræk til facade eller tilsluttet emhætter eksisterende ventilationskanal, hvilket ikke er lovligt. *Det anbefales at lade et autoriseret ventilationsfirma kontrollere og rense aftrækskanalerne hvert 5 år.*
2. Udsugningskanaler samler støv og urenheder som nedsætter deres funktion. *Det anbefales, at rense kanalerne hvert 5 år for at fjerne skidt og snavs som reducerer gennemtrækket i kanalerne.*
3. Eksisterende udsug er tilkoblet på bygningens oprindelige kanal til naturlig ventilation. Eksisterende kanal er utæt og ikke godkendt til mekanisk ventilation. Overtryk i kanaler ved tilslutning af emhætter kan give gener i andre lejligheder,



Foto 22: Aftræk ført ud i facaden nr. 14, 4 th.

da kanalerne ofte bliver utætte. Det anbefales at etablere et fælles ventilationsanlæg med centralt sug på loft og udsug fra samtlige køkken og bad. Eksisterende løsninger gennemgås og enhver form for mekanisk udsugning tilkoblet det naturlige aftrækssystem fjernes med mindre et autoriseret ventilationsfirma kan godtage eller lovliggøre den udførte løsning.

16 El og svagstrøm

Beskrivelse

Hovedinstallationer er udskiftet, tavler er forsynet med HPFI.

Registreringer

Der er registreret enkelte stofledninger i kælder.

Vurderinger og anbefalinger

Det anbefales udførelse af en El tjek, hvor ejendommen bliver gennemgået og evt. inaktive stof ledninger bliver sløjftet.

19 Fællesarealer

Beskrivelse

Ejendommens fællesarealer består af en baggård med fast belægning og græsplæne, have, asfalteret gård-/ portbelægning et cykelskur, fælles vaskeri samt et mindre depotrum til storskrald.

Registreringer

Faste belægnings i gården er udført i permeable betonsten og fremstår generelt i normal stand, med enkelte tryk. Vindskeder på skur fremstår opfugtet, tag fremstår med alge og mos belægnings, enkelte tagplader på cykelskur er defekte.

Vurderinger og anbefalinger

1. Tag på skur fremstår med mos og alger, afvanding foregår ikke tilstrækkeligt. *Tag renses regelmæssigt i planperioden.*
2. Store træer i gård er fredet, beskæring sker efter aftale med KU-AS. *Der bør afsættes udgifter til løbende beskæring af disse i planperioden.*



Foto 23: Tag på skur i gård bør renses regelmæssig.



Foto 24: Vaskemaskiner med alment slid i vaskeri.



Foto 25: Revne over hoveddør i vaskeri.

3. Tag på cykelskur fremstår med enkelte defekte plader. *Tagplader udskiftes i planperioden.*
4. Belægning i gård er udført med permeable betonsten. Permeable betonsten er godkendt til lettere kørsel, forudsat at sikring/bærelag er dimensioneret til dette. *Sikringsslag under eksisterende belægning bør undersøges nærmere hos udførende entreprenør/rådgiver, hvis belægning skal anvendes til motor-kørsel.*
5. Eksisterende vaskemaskiner fremstår med en del slid, og der er noteret et ønske om fornyelse af udstyr og system i vaskeriet. *Udskiftningen anbefales udført i planperioden, sammen med opfriskning af vaskeri indvendigt.*