

Vedr.: E/F Jægerhaven, Jægersborgsvej 102-128
2820 Gentofte

Matr. nr.: 5 ar, 5 aq, 5æ Vangede By

Ejer: E/F Jægerhaven
v/WA Aps
Havneholmen 21, 5 sal
1561 København V

Tilstandsrapport 2020

Sag nr.: 579127
Marts 2020



Beliggenhed: Jægersborgvej 102-128
2820 Gentofte
matr. nr. 5 ar, 5 aq, 5æ Vangede By

Sag nr.: 579127/Tilstandsrapport
Dato for besigtigelse: 13.02.2020
Udført af: Wemmelund Arkitekter A/S

Ifølge aftale er ovennævnte ejendom blevet gennemgået med henblik på at fastlægge ejendommens vedligeholdelsesstand, og udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen med en prioritering af vedligeholdelsesarbejderne i de kommende år.

Besigtigelsen er foretaget på dage med både regn og tørvejr, og fugtmålinger er foretaget med en Timber Test FM 510 til træ og en Tramex moisture encounter til murværk.

Rapporten giver under de enkelte bygningsafsnit anvisning på foranstaltninger der er nødvendige at udføre, for at bygningens konstruktioner ikke forringes. Der er samtidig anvist en række arbejder der bør, eller kan udføres inden for en årrække. Anbefalet prioriteringsrækkefølge samt økonomiske konsekvenser af anvisningerne, fremgår af vedligeholdelsesbudgettet sidst i rapporten.

De oplyste priser for opretning, er overslagspriser på håndværkerudgifter excl. moms, stillads, rådgivehonorar m.v. Ud over de i budgettet nævnte beløb, skal der generelt påregnes udgifter til almindelig løbende vedligeholdelse.

Ved besigtigelsen er dele af kældere inkl. varmecentral besigtiget. Der var ved besigtigelsen generelt ikke adgang til kælderydervægge i pulterrum. Der er ikke foretaget målinger eller udført undersøgelser, som kræver indgreb i bygningen og dens konstruktioner eller installationer i forbindelse med besigtigelsen, og evt. mangler eller skader i skjulte bygningsdele, utilgængelige eller aflåste rum m.v., er ikke omfattet af gennemgangen. Videregående undersøgelser kan gennemføres efter særlig aftale om undersøgelsens omfang m.v.

Rapporten omhandler primært udvendige vedligeholdelsesforhold der vedrører ejerforeningen. Indvendige vedligeholdelsesarbejder der sædvanligvis påhviler den enkelte beboer, er kun medtaget i mindre grad i nærværende rapport.

Kontaktperson:
Ejendomsfunktionær: Henrik Bakke
tlf.: 40 21 24 12

Grundlag for udarbejdelse af tilstandsrapporten:

- BBR-ejermeddelelse af 13.02.2020.

Enkelte relevante oplysninger er hentet fra ovenstående rapporter, og er indarbejdet i nærværende rapport for opnåelse af et større overblik af ejendommens samlede vedligeholdelsestilstand på nuværende tidspunkt.

Indholdsfortegnelse:

Vejledende retningslinjer / teknisk besigtigelse af fast ejendom.....	4
Ejendomsdata:.....	5
1.0 Tag.....	6
1.1 Tagkonstruktion.....	6
1.2 Tagbelægning m.m.	6
1.3 Tagrum.....	7
1.4 Tagrender og nedløb.....	7
2.0 Kælder, fundamenter m.v.	7
2.1 Fundering.....	7
2.2 Lyskasser.....	7
2.3 Udvendige trappetrin ved hoveddøre	8
2.4 Udvendige kældertrapper.....	8
2.5 Omfangsdræn	8
2.6 Kælder indvendig	8
3.0 Facader, sokkel og altaner.....	9
3.1 Sokler.....	9
3.2 Facader og gavle	9
3.3 Altaner.....	10
3.4 Altanlukninger	11
3.5 Pudsede lysninger/sålbænke	11
3.6 Værn ved franske altaner	11
4.0 Vinduer og altandøre.....	12
4.1 Vinduer/altandøre i boliger og opgange.	12
4.2 Kældervinduer.....	12
4.3 Sålbænke.....	13
5.0 Udvendige døre	13
5.1 Hoveddøre	13
5.2 Kælderdøre	13
6.0 Trappeopgange.....	14
6.1 Hovedtrapper	14
6.2 Affaldsskakte.....	14
7.0 Port	15
8.0 Etageadskillelser	15
9.0 Wc/bad.....	15
11.0 Varmeforsyning	15
12.0 Afløb/faldstammer	16
13.0 Kloak.....	16
14.0 Vandinstallation.....	17
15.0 Gasinstallation.....	17
16.0 Ventilation	17
17.0 EI-installationer.....	17
18.0 Øvrige bygningsarbejder	18
19.0 Private friarealer (belægninger, skure m.v.).....	18
19.1 Asfaltbelægninger	18
19.2 Belægninger m.v.	18
19.3 Redskabsskur	18
19.4 Garage	18
20.0 Byggeplads og stillads.....	20
Konklusion:.....	20

Bilag: 1 Vedligeholdelsesbudget, 2 Fotohenvvisninger.

Vejledende retningslinjer / teknisk besigtigelse af fast ejendom.

Teknisk bygningsbesigtigelse:

Følgende bygningsdele besigtiges:

Besigtigelsesrapporten vil koncentrere sig om de bygningsdele, installationer m. v. som en ikke byggesagkyndig normalt vil have vanskeligt ved at vurdere kvaliteten af. Almindelige vedligeholdelsesmæssige mangler som er synlige for enhver uden særlig teknisk viden beskrives ikke i rapporten.

Udvendig besigtigelse:

Fundament:

Kloak, dræn.
Udvendige trapper m. v.
Terrænbelægning, skure o. lign.

Ejendommens oplysninger ifølge BBR-skema vil blive gennemgået for umiddelbare uoverensstemmelser med de faktiske forhold, og såfremt der foreligger en varmesynsrapport vil denne ligeledes blive kommenteret i forbindelse med de enkelte bygningsdeles beskrivelse.

Tag:

Generelt (tagdækningsmateriale, ovenlys, kviste)
Udluftning af tagkonstruktion.
Tagafvanding tagrender, skotrender, nedløbsrør m. v.

Rapporten afsluttes med sammenfattende bemærkninger om ejendommens vedligeholdelsestilstand m. v., samt evt. efter nærmere aftale et oversigtsskema over hvornår udskiftnings- og vedligeholdelsesarbejderne må påregnes eller bør iværksættes.

Facader:

Ydervægge og kælderydervægge.
Lette facadepartier.
Vinduer og døre. Evt. karnapper.

Der kan herudover suppleres med en økonomisk opstilling over de forventede omkostninger evt. fordelt på de kommende års vedligeholdelse.

Indvendig besigtigelse:

Terrændæk:

Generelt (materiale m. v.), isolering.
Drænings- og udluftningsforhold.

Alle beløbsmæssige angivelser er afgivet som et skøn og er af orienterende art.

Kælder:

Kældervægge, gulv dæk over kælder.
Udluftnings- og opvarmningsforhold.

Normaletage:

Indvendige vægge, gulve, døre og vinduer m.v. Etageadskillelse og lofter.
Køkken og våde rum.

Loftrum:

Indvendig side af tag, gavltrekanter, kviste, ovenlys, isolering.

Indvendige trapper og evt. elevator.

Installationer:

Indvendige afløbsinstallationer.
Ventilation. El-installationer.
Varmeanlæg, rør og radiatorer. evt. energiforbrug. Automatik og styringsmuligheder.

Ejendomsdata:

Ejendommen består af 3 boligblokke med kælder, 3 normaletager og uudnyttet tagrum og anvendes til beboelse og erhverv. Ejendommen er brandsikret i 2005.

Ejendommens data ifølge BBR-ejermeddelelse af 13.02.2006 og energiledelsesrapport 2013.

Ejer: E/F Jægerhaven
Administrator: WA Aps

Generelle oplysninger:

Anvendelse: Beboelse og erhverv.
Adgangsforhold: Hovedtrappe med direkte udgang til terræn.
Redningsforhold: Redningsåbninger på indgangs- og haveside.
Til/ombygnings år: 2003, altanlukninger på blok 2 og 3.
2008 ny tagbelægning m.m. alle blokke

Installationer:

Vandforsyningsforhold: Offentlig vandforsyning.
Afløbsforhold: Afløb til offentligt spildevandsanlæg.
Varmeinstallation: Fjernvarme - enstrenget radiatoranlæg.

Konstruktion:

Ydervægge: Gule mursten.
Tagdækning: 2 lags tagpap, banevare.
Elevator: Nej
Hovedtrappe: Blok 1 støbt trappe med terrazzobelægning, blok 2 & 3 træ med pudset løb.
Køkkentrappe: Nej.

	Blok 1	Blok 2	Blok 3
Beliggenhed, Jægersborgvej nr.:	122-128	112-120	102-110
Ejendoms nr.:	10356-3	10317-2	10279-6
Matrikel nr.:	5 æ	5 aq	5 ar
Opførelses år:	1949	1949	1949
Bebygget areal:	837 m ²	953 m ²	953 m ²
Samlet bygningsareal:	2511 m ²	2859 m ²	2859 m ²
Samlet kælderareal (loft < 1,25 m over terræn).	875 m ²	953 m ²	953 m ²
Samlet boligareal:	2511 m ²	2859 m ²	2757 m ²
Samlet erhvervsareal:	46 m ²	0 m ²	102 m ²
Antal etager excl. kælder og tagrum:	3	3	3
Udnyttet tagetage:	Nej	Nej	Nej
Antal beboelseslejligheder:	24	30	30
Antal erhvervslejemål	1		1

1.0 Tag

1.1 Tagkonstruktion

Tilstand: Tagrum ved nr. 102, 114 og 124 er besigtiget.
Taget er almindeligt saddetag med taghældning på ca. 25°. Tagspær er en gitterkonstruktion, med en indbyrdes afstand på mellem 90 – 100 cm.
Spærhoved og spærfod i dimension ca. 75 x 150 mm og tænger på hver side af spær og spærfod i dim. ca. 31 x 125 mm.

Tagbelægningen er i udskiftet i 2008, hvorunder alle blivende trækonstruktioner er blevet gennemgået for råd og svampeskader, og udskiftet i fornødent omfang.

Spærender, gavlspær og tagremme er blevet imprægneret mod råd og svamp med Boracol 20.

Tagkonstruktionen er udført med malerbehandlede synlige spærender, og udhæng mellem spær er beklædt med eternitplader.

Ved besigtigelse kunne ikke konstateres nedbrudt/afskallet maling på spærender.

Herudover giver tagkonstruktionen ikke umiddelbart anledning til særlige bemærkninger.

Vedligeholdelse: Spærender er senest blevet malebehandlet i 2008, og anbefales male behandles efter behov. Afhængig af vejr eksponering – sol og nedbør, typisk ca. hvert 10 år eller mere.
Udhængsplader – 8 mm Eternit plan, farve 01 Perl, skal ikke male behandles.

1.2 Tagbelægning m.m.

Tilstand: Tagbelægningen er udskiftet i 2008, og består af 2 lag tagpap – Icopal Base 550 og Top 500, monteret på 18 mm krydsfinerplader.
Krydsfinerplader er monteret på de oprindelige taglægger.

Alle vinduer i tagfladerne er udskiftet i 2008, til Velux tagvinduer Type GGL 66 x 120 cm med tilhørende inddækninger m.m.

Taghætter på aftrækskanaler og faldstammeudluftninger er udskiftet i 2008 til nye zink taghætter.

Brandkams erstatninger ved murede skillevægge i tagrum er tilsvarende udskiftet i 2008. Nye udført med brandbatts, isolering og brandgipsplader. 1 stk. i blok 1 og 2 stk. i blok 2 og 3.

Ovennævnte gav ved besigtigelse ikke anledning til bemærkninger.

Vedligeholdelse: Med en forventet levetid på min 30 – 40 år for tagbelægningen, og 40 – 50 år for taghætter og tagvinduer, bør der ikke afsættes specielle økonomiske midler til udskiftninger før ca. år. 2030.
Ca. 1 gang årligt bør der udføres en løbende visuel kontrol af tagbelægningen, tagvinduer og taghætter.

1.3 Tagrum

Tilstand: Tagrummet er ubenyttet og med adgang fra trappeopgang.

Tagrummene er isoleret med i alt 250 mm udlagt på etagedækkene. Øverste lag isolering er udskiftet i forbindelse med tagreoveringen i 2008. Gangbroer er ikke udskiftet.

Ventilation af tagrummene er sikret ved ventilationsspalter ved tagfod og rygning.

Faldstammerør og aftrækskanaler i tagrummene er blevet gennemgået og udskiftet i fornødent omfang i 2008, og giver ikke anledning til bemærkninger.

I loftrumene er der fremført varmerør som er isoleret med 30 mm Lammelmåtter på hoved og stikledninger. Isoleringen udført i 2008. Alle afspærringsventiler på varmerør er tilsvarende udskiftet i 2008. Isolering og afspærringsventiler giver ikke anledning til bemærkninger.

Generelt fremstår tagrummene pænt og rydeligt. Ved besigtigelsen d. 17.11.13 sås en mindre fugtplet på gangbroen, ca over opgang nr. 104. Fugten kan være kondensdryp fra zinkinds kud omkring taghætter, men det bør holdes under observation. Ud over ovennævnte er der ikke konstruktionsdele eller byggekomponenter der giver anledning til speciel agtsomhed.

Vedligeholdelse: Ud over alm. løbende vedligehold på faldstammerør, varmerør, afspærringsventiler m.m. forventes der ikke anden vedligehold i tagrummene. Det kan anbefales, at feks. varmemester eller lignende gennemgår alle installationer i tagrummene min 1 gang pr. år.

1.4 Tagrender og nedløb

Tilstand: Tagrender, rendejern og nedløb m.m. er udskiftet i 2008 til nye render og nedløb udført i zink. Nedløbsrør til afvanding af altaner er de oprindelige.

Vedligeholdelse: Det anbefales at tagrender renses 1 gang årligt, og samtidig med foretage en visuel gennemgang af nedløb og tagbrønde. Forventet levetid tagrender og nedløb 25 – 30 år

2.0 Kælder, fundamenter m.v.

2.1 Fundering

Tilstand: Der foreligger ingen oplysninger om funderingsform og det forudsættes derfor, at ejendommen er funderet til bæredygtig grund iht. gældende normer på opførelsestidspunktet.

Fundamenterne er in-situ støbte betonfundamenter – 35 cm tykke.

Vedligeholdelse: Det anbefales, at fundamenterne inspiceres med interval på 2- 5 år for skader/revner.

2.2 Lyskasser

Tilstand: Lyskasser er støbt i beton og afdækket med galvaniseret stålriste. Generelt fremstår lyskasser og stålriste i god stand.

Det skal anføres at, ved besigtigelsen var en del af lyskasserne delvist opfyldt med blade o. lign, og det var således svært at bedømme bundes tilstand.

Vedligeholdelse: Det anbefales, at eventuelle nødvendige betonreparationer udføres løbende, og at lyskasser og afløb oprensnes 1 gang årligt.

2.3 Udvendige trappetrin ved hoveddøre

Tilstand: Hovedtrapper afsluttes mod fortov med støbt trin i varierende højde (grundet niveauforskel i terræn). Trinene er generelt i god stand. Det ses, at stort set alle trin har en revne ca. i midten. Revner er af ældre dato, og må være en følge af at "trin har sat sig" efter støbning. På sigt kan disse revner give større overflade af sprængninger, grundet vandgennemsivning i revnen.

Vedligeholdelse: Det anbefales, at revner i beton udbedres, så der ikke sker yderligere nedbrydning af trapperne.

2.4 Udvendige kældertrapper

Tilstand: Trapper er støbt i beton, og med malebehandlet stålværn. Stålværn er blevet malebehandlet i 2008.

Trappeløb og vange til fyrkælder (nr. 112) og nr. 122 er generelt i god stand.

Ved nr. 110 er trappen omdannet til en rampe. Trappetrin er fjernet, trappevanger er forlænget og ny bund er udført med betonfliser.

Vedligeholdelse: Generelt bør stålværn gennemgås med intervaller på ca. 5 år. Værn slibes, rustbeskyttes og malerbehandles. Eventuelle skader på trin, beton og lign. Bør udbedres løbende.

2.5 Omfangsdræn

Tilstand: Ifølge ældre tegninger er bygningen ikke udført med omfangsdræn, hvilket er sædvanligt for en bygning af denne type og alder. Da der ikke er konstateret væsentlige mangler, der skyldes opstigende grundfugt, giver forholdet ikke anledning til yderligere bemærkninger.

2.6 Kælder indvendig

Tilstand: Kælderene er indrettet med diverse fællesrum, herunder vaskerier med tilhørende tørre- og rullerum, cykel- og barnevognsrum, hobbyrum, toiletter samt private depotrum.

Varmecentral er indrettet i kælder under nr. 112.

Lys i kælder er tidsstyret og desuden forsynet med columbustryk med glimlampe. Adgang til kælder sker via udvendige kældertrapper eller via branddøre i opgange.

Kældergulve er støbte betongulve med pudset afretningslag.

I vaskerum er der gulvafløb.

Ud over diverse mindre overfladerevner, fremtræder gulvene deres alder i betragtning, i forbavsende god stand.

Udvendige kældervægge er støbt op til ca. UK vinduesfals, mens indvendige bærende kældervægge er opført som murstensvægge, med tyndpuds og malebehandlet.

På kældervæggen i blok 1 - havesiden, ses fugtindtrængning i området rundt om varmemforsyningsrøret. Røret er nedgravet i terræn, og er fremført fra varmecentralen i blok 2.

Ud over ovennævnte fremstår væggene generelt i god stand, med almindeligt forekommende afskallinger.

Depotrum er udført med træskillevægge, som fremstår i god stand og uden tegn på fugtskader - der kunne ikke måles forhøjet fugt i brædderne.

Skralderum er udført med glittet pudset overflade, gulvafløb og efterisoleringsring mod overbo i nr. 110, og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Under asfaltbelægning ud for gavl nr. 112 er der en gammel nedlagt kokskælder. Adgang til kokskælderen sker via fyrkælder. Kælderen er udført med in-situ støbte beton kældervægge, støbt betongulv og kælderdæk af beton elementer, der er understøttet af 2 betonbjælker. I 2018 er der til aflastning af de 2 betonbjælker opmuret nye letbeton vægge under disse, inkl. Støbning af nye fundamenter under væggene.

Asfaltbelægningen over betondæk på kokskælderen fremstår hel og intakt.

Vedligeholdelse: Kælderene fremstår generelt i god stand. Der ses færre fugtafskallinger og lign. end forventet, når tænkes på bygningers alder.

Vedligeholdelse – maling af vægge bør udføres med egnet diffusionsåben maling.

Årsagen til fugtindtrængning i blok 1, ved varmerørets indføring gennem kældervæggen er fundet ved udvendig opgravning, og udbedring pågår/udføres.

Grundet alderen og tilstanden af betondækket over kokskælderen anbefales det, at kørsel og parkering på betondækket begrænset til køretøjer med en egenvægt på op til 3.000 kg.

Asfaltbelægningen over kokskælderen er påmalet stort gult X.

3.0 Facader, sokkel og altaner

3.1 Sokler

Tilstand: Bygningen er udført med pudsede sokler på bund af mursten. Sokler er generelt i god stand, men der ses enkelte steder afskallinger og frostsprængninger samt områder hvor puds ikke er ført ned til terræn.

Vedligeholdelse: Sokler bør eftergås og mangler udbedres i nødvendigt omfang. Ca. hver 3. år bør der foretages visuel eftersyns kontrol af soklerne for evt. revner eller frostsprængninger som herefter udbedres i nødvendigt omfang.

3.2 Facader og gavle

Tilstand: Bygningens facader og gavle er opført i massiv blank mur med gule mursten. Der er udført murede stik over vinduer og døre, og fuger er udført som skrabeuge.

I forbindelse med tagrenoveringen er gavltrekanter og hele gavlen ved nr. 120 blevet omfuget. Tilligemed er murkroner blev gennemgået og reparere-

ret i fornødent omfang, og diverse fugeskader – revner over vinduer m.m. er blevet udbedret.

Murværket fremstår generelt i god stand.

Et mindre område nederst tv for opgangsdør nr. 104 er med udvasket fuger, og på gavlen ved nr. 102 er et område med (skrue) huller i fuger, efter tidligere skiltning på gavlen.

I murværket mellem 1 og 2 sals vinduer, haveside nr. 110 er der en del revner i fuger der bør udbedres.

I forbindelse med støjisoleringen i 2002/2003 er der monteret lyddæmpende friskluftventiler i facaden. Ventiler er forsynet med demonterbart skumfilter placeret inde i lejlighederne.

Vedligeholdelse: Grundet bygningers alder må det forventes, at der vil fremkomme murværksskader så som revner over vinduer, forvitrende/udvaskede fuger og lignende. Det kan derfor anbefales, at der udføres en visuel inspektion af facaderne hvor eventuelle skader registreres og efterfølgende reparerer.

Skumfilter i friskluftventilerne bør renses 2-3 gange årligt, og skiftes ca. hver 3-4 år eller efter behov. Arbejderne forudsættes at være en del af den indvendige vedligeholdelse, og medtages ikke i vedligeholdelsesbudgettet da det forudsættes, at den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte beboer.

3.3 Altaner

Tilstand:

Boligblokkene er udført med altaner, hvoraf 2/3 dele af hver altan er placeret bag facadeflugten. Altangulve, brystninger og blomsterkasser er betonstøbte. Brystninger afsluttes med malebehandlet stålvern. Altaner er malerbehandlet udvendig.

Altanerne afvandes via gulvafløb indstøbt i altanpladen og nedløb i muret niche.

Der er ved en del altaner udført altanlukning som behandles under pkt. 3.4 Altanlukning.

Der er i 2008 udført betonreovering af altaner, afsluttet med malebehandling, incl. stålvern.

Generelt ses det, at der er fremkommet lodrette revner i blomsterkasserne - Typisk 2 – 4 stk. pr altan.

Revnernes ensartede placering, indikerer at blomsterkasserne består af elementer der er støbt sammen på stedet. Og at det er sammenstøbningen der revner.

Revnerne vurderes til at være "spændingsrevner", og ikke af nedbrydende karakter.

I 2018 er alle altanbrystningerne på blok 3 blevet malebehandlet, og i 2019 er alle altanbrystningerne på blok 2 blevet malebehandlet.

I 2020 udføres malebehandling af alle altanbrystninger på blok 1.

Vedligeholdelse: Der bør udføres en visuel inspektion af altanbrystninger med intervaller på ca. 5 – 8 år. Eventuelle konstaterede betonskader bør reoveres løbende.

Malede overflader bør behandles med interval på ca. 10 – 15 år.

Betonoverflader er malerbehandlet med Fab. Beckers Kivisil facade-maling, farve NCS 0700-N
Stålværn er malebehandlet med Hammerrite metalmaling, farve hvid.

Vi er blevet oplyst, at vedligeholdelse af den indvendige side af altanbrystningen samt af altandækket (over- og underside) påhviler den enkelte beboer. Udgifter til vedligeholdelse af disse bygningsdele, er derfor ikke medtaget i vedligeholdelsesbudgettet.

Der kunne ikke umiddelbart konstateres nogen defekter ved afløbsforholdene, men konstruktionens alder taget i betragtning, må der påregnes løbende udskiftning af gulv afløb og nedløb i takt med at der opstår utætheder. Der medregnes udskiftning af 1 gulv afløb og 1 nedløbsstreng for 1 etage ca. hver andet år.

Herudover bør beboer informeres om, at der jævnligt bør renses op omkring gulv afløb, og at vand på gulvet efter regnvejr bør "svabes" til gulv afløb, såfremt der er lunger på gulvet.

3.4 Altanlukninger

Tilstand: Der er monteret altanlukninger på en del af altanerne i forbindelse med støjisoleringen i 2002/2003. På blok 102-110 er der monteret 12 stk., 25 på blok 112-120 og 0 på blok 122-128.
Hvor der udføres altanlukning aftages blomsterkasser og værn.

Altanlukningerne giver ikke anledning til særlige bemærkninger.
Altanlukninger er fabrikat Vitral.

Vedligeholdelse: Ingen bemærkninger, ud over at der henvises til drift- og vedligeholdelsesvejledning udleveret i forbindelse med arbejdets aflevering i 2003.

3.5 Pudsede lysninger/sålbænke

Tilstand: Ved hoveddøre, opgangsvinduer og franske altaner er der udført pudsede malerbehandlede lysninger.

Alle lysninger og sålbænke på blok 3 er blevet malebehandlet i 2018, og i 2019 er der udført tilsvarende malebehandling på blok 2, og i 20120 udføres malebehandling af lysninger og sålbænke på blok 1.

Vedligeholdelse: Der bør udføres en visuel inspektion af pudsede lysninger og sålbænke med intervaller på ca. 5 – 8 år. Eventuelle konstaterede betonskader bør renoveres løbende.

Malede overflader bør behandles pr. ca. 10 – 15 år.

Ved specielt udsatte steder som indgangspartier kan det overvejes om tidsintervallet skal halveres.

Pudsede lysninger og sålbænke er malebehandlet med fab. Beckers Kivisil facademaling, farve NCS 0700-N.

3.6 Værn ved franske altaner

Tilstand: Franske altaner er udført med malerbehandlet stålværn.

På blok 3 er værn blevet rustbehandlet og malebehandlet i 2018, tilsvarende behandling er udført 2019 på blok 2, og i 2020 udføres tilsvarende behandling på blok 1.

Vedligeholdelse: Afhængig af påvirkninger fra vejrliget, bør der foretages vedligehold i intervaller på ca. 10 - 15 år.

Stålværn er malebehandlet med Hammerite metalmaling, farve hvid.

4.0 Vinduer og altandøre

4.1 Vinduer/altandøre i boliger og opgange.

Tilstand: Vinduer og altandøre i boliger og opgange er en blanding af nyere elementer fra forskellige årstal.
Frem til 2002 foretog enkelte lejlighedsejere en individuel udskiftning af vinduer og altandøre, og i 2002-2003 blev størstedelen af de resterende oprindelige elementer udskiftet i forbindelse med støjisoleringen.
Resterende oprindelige vinduer blev udskiftet i 2012.
Enkelte vinduer og franske altandøre i blok 2 og 3 er udskiftet ifbm. Vinduesmalingen i 2019.

Vinduer m.m. udskiftet i 2002 er alle fabrikat Ideal trævinduer, farve hvid Ral 9010.

Kalfatringsfuger omkring vinduer/altandøre er udført som elastisk fuge.

Pt. Udføres en vinduesmaling, fordelt over 3 år med 1 boligblok pr. år.
Vinduer og altandøre i blok 3 blev malebehandlet m.m. i 2018, og blok 2 blev udført i 2019.

Tilsvarende malebehandling og snedker gennemgang udføres i 2020 på alle vinduer og altandøre i blok 1.

Vedligeholdelse: Generelt bør vinduerne og altandørener malebehandles ca. hvert 10. år afhængig af påvirkninger fra vejrliget, og bevægelige dele bør smøres ca. 1 gang om året iht. leverandørens anvisninger.

Malerbehandling af vinduer/døre bag altanlukninger er ikke medtaget, idet denne påhviler den enkelte beboer som indvendig vedligeholdelse.

Vinduer og altandøre er malebehandlet med Flügger vinduesmaling, farve NCS 0700-N.

4.2 Kældervinduer

Tilstand: Kældervinduer er en blanding af de oprindelige vinduer, og nye udskiftet i 2016.

Oprindelige vinduer er alle 1 fags elementer, renoveret og malebehandlet i 2016 hvor gående ramme er udtaget og erstattet med fast monteret termoglas.

Alle 2 fags vinduer, er udskiftet til nye tilsvarende vinduer, fabriksmalede træ elementer monteret med termoglas.

Vedligeholdelse: Vinduerne bør malebehandles efter behov, afhængig af orientering og sol belastning med interval på ca. + 10 år.

4.3 Sålbænke

Tilstand: Vinduer i boliger er monteret med to forskellige typer sålbænke. Ved vinduer udskiftet i forbindelse med støjsoleringen i 2002/2003, er sålbænke udført med pulverlakerede aluminiumssålbænke som ikke giver anledning til bemærkninger.

Sålbænke ved øvrige vinduer, oprindelige eller vinduer skiftet individuelt, er oprindelige zinksålbænke der efterfølgende er blevet malerbehandlet. De oprindelige sålbænke fremstår generelt med buler og afskallende malerbehandling.

Vedligeholdelse: Funktionsmæssigt giver de oprindelige sålbænke ikke anledning til bemærkninger, og den afskallende malerbehandling har ikke betydning for sålbænkens holdbarhed/levetid.
Pulverlakerede aluminiumssålbænke anbefales afvaskes lejlighedsvis, f.eks. 1 gang årligt.

5.0 Udvendige døre

5.1 Hoveddøre

Tilstand: Hoveddøre i indgangspartier er de oprindelige med et lag glas, og indstøbt stålbundskinne.
Dørene er monteret med sparkplade i rustfrit stål og dørpumper, men uden lås og dørtelefon.

Generelt ses det, at stålbundskinner indstøbt i beton er rustangrebet. Dette er et velkendt problem, og på et givent tidspunkt vil rustudviklingen være så stor, at det medfører af sprængninger af indvendig terrazzo belægning og udvendig beton trin.
Ved gennemgangen blev der ikke konstateret større af sprængninger langs bundskinner, men det er vores vurdering, at dette kan forventes inden for en kort tidshorisont.

Hoveddørene i de enkelte blokke bliver renoveret og malebehandlet samtidig med facadevinduerne.

Vedligeholdelse: Vedligeholdelsesintervallet er herefter ca. hver 10. år, eller efter behov afhængig af påvirkninger fra vejrliget.

Det kan/bør overvejes at udskifte dørene til nye tidssvarende døre med lavenergiglas. Også på grund af anførte problem med bundskinner.

Hoveddørene – opgangsdøre er malebehandlet med Flügger vinduesmaling, farve NCS 6030-B-10G.

5.2 Kælderdøre

Tilstand: Udvendige kælderdøre er i hovedtræk skiftet til nye trædøre i ca. år 2000. Senest er dør til skralderum i gavl ved nr. 120, udskiftet i 2019. Dør til fyrrum er oprindelig gamle jerndøre.

Vedligeholdelse: Trædøre malerbehandles i intervaller på ca. 6 – 10 år eller efter behov.

6.0 Trappeopgange

6.1 Hovedtrapper

Tilstand: I de 3 boligblokke er der i alt 14 hovedtrapper.
5 stk. i blok 3 – nr. 102-110, 5 stk. i blok 2 – nr. 112-120 og 4 i blok 1 – nr. 122-128.
Lys på hovedtrapper er styret med skumringsrelæ.

Indgangsreposer og trappeløb til kælder er i samtlige opgange udført med terrazzobelægning med indstøbt måtteramme ved hoveddøre. Terrazzo belægnings fremstår generelt slidte og med enkelte mindre revner, typisk fra hjørner af måtterammer.

Måtte rammer er rustne, men dette har endnu ikke medført af sprængninger af terrazzo.

I blok 2 og 3 - nr. 102-110 og 112-120 er trapperne fra indgang og opefter udført i træ. Undersider af trapper og reposer er malebehandlet puds. Trin og reposer er belagt med linoleum. Belægningen af ældre dato, dog uden revner.

I blok 1 - nr. 122-128 er alle hovedtrapper støbte betontrappe med terrazzo belægning. Terrazzo belægnings fremstår slidte, men uden større skader.

Vægoverflader er malerbehandlet med ding dong maling i forskellige lyse farver.

Lofter og trappeløb er hvidmalede.

Målerskabe i opgange, loftlemme og hoveddøre er malerbehandlede og fremstår generelt i god stand. Hoveddøre er brandsikret med nye anslagslister i træ ved alle døre.

Trappeopgangene i blok 2 og 3, er malerstandsats i 2014 og blok 1 i 2015. Generelt fremstår malede overflader pæne, med enkelte hak og afslåninger.

Vedligeholdelse: Malede overflader vedligeholdes efter behov – typisk med interval på 20 – 30 år.

Det kan anbefales, at udføre overflade udbedringer af slag, stød og afslåninger pr feks. hver 5 år.

Da linoleums belægnings på trin og reposer ikke har ubegrænset levetid, og revner i terrazzo belægnings ved indgangsreposer vil udvikle sig, kan det anbefales at der fremover afsættes et årligt beløb til enten løbende vedligehold, eller spares op til total renovering af belægnings i trappeopgange.

6.2 Affaldsskakte

Tilstand: Samtlige opgange er forsynet med affaldsskakte med indkast på hver etage. Umiddelbart er skaktene aldrig blevet renses, og der kan derfor være belægnings i skaktene.

Vedligeholdelse: Det anbefales, at affaldsskaktene renses, og at de herefter renses efter behov, ca. hver 5. år. Afhængig af om affald pakkes forsvarligt ind i aflukkede poser, kan behovet for rensning variere.

7.0 Port

Der er ikke porte i bebyggelsen.

8.0 Etageadskillelser

Tilstand: Etageadskillelser er udført som betondæk, der spænder mellem facader og indvendige bærende hovedskillevæg. Gulve er udført som trægulve og ekst. lofter er pudsede. Der er ikke foretaget inspektion af selve betondækket, men udover mindre sædvanligt forekommende revner i de pudsede lofter, giver etageadskillelserne ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Vedligeholdelse: Der forventes ingen udgifter hertil ud over almindelig løbende vedligeholdelse. Ved fraflytninger bør det kontrolleres om evt. nedhængte lofter er ulovlige.

9.0 Wc/bad

Tilstand: Oprindeligt var alle wc/baderum med badekar og terrazzogulv samt fliser på væggene. Som ejerforening påhviler vedligeholdet den enkelte ejer, derfor medtages tilstandsvurdering af wc/baderum ikke.

Vedligeholdelse: Såfremt den enkelte beboer ønsker at foretage modernisering af bad, bør dette udføres efter gældende normer og lovgivning jf. By og Byg Anvisning 200.

10.0 Køkkener

Tilstand: Samtlige lejligheder råder over eget køkken. Som ejerforening påhviler vedligeholdet den enkelte ejer, derfor medtages tilstandsvurdering af køkkener ikke.

Vedligeholdelse: Påhviler den enkelte lejligheds ejer.

11.0 Varmeforsyning

Tilstand: Varmecentral er placeret i fyrcælder under nr. 112. Ejendommen er fjernvarmeforsynet gennem to parallelle centralvarmevekslere fra 1989, og opvarmes via ældre et-strengt radiatoranlæg med overfordeling og vendt retur. Varmt vand produceres i 2 m³ varmtvandsbeholder fra 2012. Cirkulationspumper er udskiftet i ca. 2010. Radiatoranlægget er det oprindelige 1-strengt radiatoranlæg med overfordeling (hovedforsyning føres til loft, og fordeles ned derfra), og returledninger samles i kældergange. I blok 1 og 2 er reguleringsventiler ved tilslutning til fælles retur i kældre, en blanding af de oprindelige skydeventiler og mekaniske strengreguleringsventiler. I blok 3 er reguleringsventiler alle mekaniske strengreguleringsventiler.

Ifølge oplysning er samtlige radiatorer forsynet med termostatventiler, og både radiatorer og ventiler er en blanding af nye og gamle, i det der foretages udskiftning i takt med at der opstår defekter.

For at sikre tilstrækkelig varme i alle boliger, hæves fremløbstemperaturen ud af varmecentralen, hvilket betyder højere returtemperatur og dermed dårligere (for lille) afkøling af fjernvarmevandet.

De sidste 3 år er der gennemsnitlig betalt ca. kr. 23.000,- ekskl. Moms i strafafgift til fjernvarmeselskabet grundet for lille afkøling.

Vedligeholdelse: Der må påregnes løbende udgifter til udskiftning af termostatventiler og radiatorer i takt med at de bliver defekte. Omfanget estimeres til 1 radiator og 2 termostatventiler årligt.

Med de eksisterende reguleringsventiler er det ikke muligt at indregulere radiatoranlægget optimalt, dvs. med en lavere end for nuværende fremløbstemperatur, ens varmefordeling i alle boliger, lavere returtemperatur til varmecentralen, og tilstrækkelig nedkøling af fjernvarmevandet.

Det anbefales, at strengreguleringsventiler på alle returrør ved tilslutninger til retur i kældergange, udskiftes til termostatiske returventiler. Denne type ventiler kan indstilles, så de kun lukker vand igennem ved en forud valgt temperatur.

Derved bør fremtidige strafafgifter fra fjernvarmeselskab undgås, og tilligemed opnås en energibesparelse ved en lavere fremløbstemperatur.

12.0 Afløb/faldstammer

Tilstand: Faldstammer er udført i støbejern og fremstår i de besigtigede områder i kældre, henset alderen i forventelig stand, med nogle – en del rust ud blomstringer – tæring.

I kældre ses det at der er foretaget partielle udskiftninger, flere steder til pvc mod etageadskillelse, og det må antages at der også er sket partiel udskiftning i lejligheder.

I gangarealet i blok 1, ses en rørkrave lige over gulv der er defekt – tæt på at blive utæt.

Vedligeholdelse: Faldstammer bør holdes under observation, og der må påregnes en løbende partiel udskiftning af defekte faldstammer - rørstykker.

Det bør overvejes – undersøges, om der evt. fremtidig skal udføres delvise udskiftninger af faldstammer stykker, eller om der i stedet for bør udføres en strømpeføring af hele faldstammen.

I vedligeholdelsesbudgettet medtages udskiftning af 1 faldstamme årligt (fra kælder til tag)

Opmærksomheden henledes på, at flere af de besigtigede udskiftede faldstammer (pvc) i kældre umiddelbart er ulovlige, idet der stilles skærpede krav i form af brandsikring ved brug af pvc i ældre etageejendomme jf. Brandteknisk Vejledning nr. 31 fra DBI (Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut). De udskiftede faldstammer bør eftergås og evt. lovliggøres.

13.0 Kloak

Tilstand: Kloak er udført som fællessystem, med hovedledninger og brønde ført uden for bygning. Ifølge oplysning er kloakken tidligere blevet repareret i kælder under nr. 128 i forbindelse utætheder og defekter.

Der blev ikke konstateres lugtgener eller sætninger i belægninger der indikerer brud på kloakledninger.

Vedligeholdelse: Det anbefales, at det løbende iagttages om der opstår lunger i terræn da disse kan indikere utætheder eller brud på kloakledninger. Såfremt der ikke er foretaget en tv- inspektion af hele kloak systemet kan dette anbefales.

14.0 Vandinstallation

Tilstand: Vandinstallationen vurderes til at være den oprindelige installation med galvaniserede stålrør. Umiddelbart er installationen i rimelig god stand, men på grund af installationens alder, kan en vis grad af tæring i rørene forventes. Der ses enkelte mindre rust ud blomstringer på rør og afspærringsventiler i kælder samt enkelte utætheder lappet med muffer.

Vedligeholdelse: Der må påregnes løbende udgifter til udskiftning af gennemtærede rør og defekte afspærringsventiler.

15.0 Gasinstallation

Tilstand: Ejendommen er tilsluttet gasnettet til forsyning af gaskomfurer.

Vedligeholdelse: Det kan anbefales at få udført gastjek af installationen i de enkelte lejligheder i forbindelse med salg (såfremt det ikke allerede udføres). Medtages ikke i vedligeholdelsesbudgettet, idet udgiften forventet påhviler den enkelte beboer.

16.0 Ventilation

Tilstand: Lejlighederne er forsynet med naturlig ventilation i form af oplukkelige vinduer samt aftrækskanaler fra køkken og bad. På loftet er kanalerne udført som kondensisolerede stålrør der afsluttes i taghætter.

Vedligeholdelse: Der bør foretages udluftning 2-3 gange dagligt i form af ca. 5-10 min. gennemtræk, da aftrækskanalerne ikke kan forventes at bortventilere de fugtmængder en normal gennemsnitsfamilie producere i løbet af en dag.

Vi er ikke bekendt med om kanalerne er blevet rensset i nyere tid. Såfremt kanalerne ikke er blevet rensset inden for de sidste 5-10 år anbefales det, at foretage en rensning af kanalerne, idet belægninger ad åre forventet har reduceret kanalernes tværsnitsareal betydeligt. Aftrækskanalerne bør herefter renses efter behov, ca. hver 10. år.

17.0 El-installationer

Tilstand: Samtlige lejligheder er forsynet med aflåste målerskabe placeret i opgangene.

Ifølge oplysning er der ældre stoffledninger i både lejligheder og kælder.

Vedligeholdelse: I forbindelse med salg anbefales det at få foretaget et el-tjek, hvor installationerne eftergås.

Stoffledninger er lovlige under forudsætning af de er skjult i klemkasse og der ikke er foretaget samlinger med plastikmuffer. Installationen er dog utidssvarende, og bør ligeledes udskiftes til nye godkendte kabler senest ved fraflytning.

Ovenstående medtages ikke i vedligeholdelsesbudgettet da omfanget ikke kan fastlægges nærmere, og evt. skal afholdes af beboer. Det kan dog oplyses, at udskiftning af måler og gruppetavle samt stofledninger, excl. moms og diverse omkostninger beløber sig til nedenstående pr. lejlighed:

Skønnet pris udskiftning af stofledninger	ca. kr. 10.000,-
Skønnet pris udskiftning af måler og gruppetavle	ca. kr. 4.000,-

Ledningsnettet og el tavler i fællesområderne er udskiftet til nye tidssvarende installationer i 2012.

18.0 Øvrige bygningsarbejder

(Istandsættelse af boligrum, pulterrum, fællesrum m.v.)

Tilstand: Ingen bemærkninger.

Opretning: Ingen bemærkninger.

19.0 Private friarealer (belægninger, skure m.v.)

19.1 Asfaltbelægninger

Tilstand: Køreveje og parkeringsarealer er belagt med asfalt som ikke umiddelbart giver anledning til særlige bemærkninger.

Vedligeholdelse: Det forventes at asfaltbelægninger kan holde en årrække endnu, under forudsætning af, at der udføres almindelig løbende vedligeholdelse i form af udbedring af evt. skader i takt med at de opstår.

19.2 Belægninger m.v.

Tilstand: Fællesarealerne er disponeret med græsarealer og bede ved indgangsfacader og omkring legeplads. Bede er afgrænset af støttemur af "knækfliser" eller kantsten og ved niveauspring er græsarealer ligeledes afgrænset af støttemur.

Fortov og gangstier m.v. er generelt udført i 60 x 80 cm betonfliser som ved niveauspring er udført med trappetrin og enkelte steder med ramper. Ved hoveddøre til nr. 120 og 128 er der udført trapper med præfabrikerede betontrin på grund af niveauspring.

Alle belægninger er omlagt i 2013, og giver derfor ikke anledning til bemærkninger.

Vedligeholdelse: Det kan anbefales, at der 1 gang årligt foretages en inspektion af alle belægninger, og eventuelle forskydninger/defekter udbedres.

19.3 Redskabsskur

Tilstand: Redskabsskur ved gavl nr. 112 er nedtaget og erstattet af en 40 fods container.

Vedligeholdelse: Ingen bemærkninger.

19.4 Garage

Tilstand: Kun garagebygningen nr. 27-31 (ved gavl nr. 112) der ejes af ejerforeningen er medtaget i denne post.

Garage antages at være opført samtidig med den øvrige bebyggelse, og er med massive ydervægge i gule mursten, saddeltag belagt med skifer-

eternit (formodentlig asbestholdig) lagt i skiferkit - taghældning ca. 25°. Tagrender og nedløb er udført i pvc. Indvendige skillevægge er udført som halvtstens murstensvægge og lofter er udført med rørpuds på brædeforskalling.

En stor del af tagfladen er begroet med mos i og omkring samlinger, og overfladen er generelt frønnet med tegn på nedbrydning. I samlinger hvor der gror mos, er der stor risiko for vandindtrængen, og der er også skader på den indvendige loftbeklædning der tyder på utætheder - det skal dog bemærkes, at der ikke kunne måles forhøjet fugt i loftbeklædningen.

Murværket fremstår med sætningsrevner, murstens afskalninger på murværket nederst mod terræn samt løse sten omkring gennemføring for nedløb. Der ses store pudsafskalninger og udvaskede fuger samt porøse sten på indvendige skillevægge mellem nr. 27-28 og 28-29 og der kan ligeledes måles forhøjet fugt i de pågældende vægge.

Der er generelt revner og løs puds i de pudsede lofter, og enkelte steder er der monteret gipsplader uden på den ekst. loftbeklædning.

Der er monteret nye garageporte i træ. Opmærksomheden henledes dog på, at karme og dækbrædder afsluttet knas mod terræn. Specielt ved karmen på garageport længst mod højre, ses begyndende råd i træet.

Tagrende på bagside af garage føres til brønd gennem facaden, mens tagnedløb på "portsiden" afvander direkte på terræn - asfalt.

Vedligeholdelse: Det anbefales at taget udskiftes til nye eternitskifre udført med undertag (krav pga. taghældning). Det anbefales ligeledes, at tagrender og tagnedløb samt inddækninger udskiftes til nye i zink i forbindelse med en tagudskiftning.

Murværksfuger i facader og gavle eftergås og defekter udbedres i nødvendigt omfang.

Mursten i de 1- 2 nederste skifte mod terræn – specielt på bagfacaden, er så nedbrudte at disse skal udskiftes. Alternativt kan de yderste 1 – 2 cm af murstene "afhugges", og de nederste murværks skifte fra fundament til 1 – 2 skifte over terræn afsluttes med sokkelpuds.

Årsagen til skader på indervægge er sandsynligvis opstigende grundfugt kombineret med uopvarmede rum, men det anbefales, at det forsøgsvis puds op med puds egent til fugtbelastede vægge og efterfølgende malerbehandles med egnet diffusionsåben murmaling.

Det kan ikke anbefales, at monterer gipsplader i et uopvarmet garagerum, da det kan danne grobund for skimmelsvamp. Efter tagreovering bør ekst. lofter repareres, eller der kan alternativt udføres afdækning med plader i uorganisk materiale (medtages i vedligeholdelsesbudget). Ekst. gipspladeloft demonteres og erstattes af plader i uorganisk materiale.

For at undgå nedbrydning af karmpartier for nye garageporte, anbefales det at udføre borhulsvanding med indlæg af borpatroner i karmtræet. Dækbrædder kan evt. afskæres over terræn, eller udskiftes til trykimprægnerede når de rådner.

Der skal påregnes malerbehandling af træværket ca. hver 4-6. år eller efter behov, afhængig af påvirkninger fra vejrliget.

Der bør snarest etableres tagvandsbrønd på forsiden af garager.

20.0 Byggeplads og stillads

Der skal påregnes opstilling af stillads i forbindelse med, malerbehandling af vinduer m.v. samt murerarbejder på gavle og facader. Udgift til stillads medtages som særskilt post i vedligeholdelsesbudgettet, og stilladskrævende arbejder markeres med *1.

Ved større vedligeholdelsesarbejder skal der desuden afsættes beløb til byggeplads herunder, opstilling/nedtagning samt drift og leje af mand-skabsskure m.v.

Konklusion:

De 3 boligblokkes klimaskærm (tag, facader, fundamenter) og terræn- og etagedæk fremstår i god og vedligeholdt stand.

Ud over almindelig løbende vedligehold, rensning af tagrender og tagbrønde, maling af facadedele – vinduer – altanbrystninger m.m., forventes der ikke større udgifter til disse bygningsdele de næste 20 – 30.

Tilstanden og restlevetiden på boligblokkes tekniske installationer – brugsvandsrør, radiatorrør, faldstammer og kloakker, er svær at bedømme.

Hovedsageligt er de ført skjulte, og for at bedømme gennemstrømningsevnen - tværsnit skal der udføres destruktive indgreb, eller kamera inspektion eller lignende.

Men henset deres alder på ca. 70 år, og det i kældre ses, at en del reparationer har været nødvendige at udføre, må det forventes, at hyppigheden af brud, tilstoppede rør m.m. vil stige de kommende år.

Erfaringsmæssigt er de mest udsatte installationer faldstammerør og kolde- og varme brugsvandsrør.

Der er anvist en prioriteringsrækkefølge af anbefalede vedligeholdelsesarbejder i vedligeholdelsesbudgettet, som blandt andet sigter mod at holde bygningens klimaskærm og bærende konstruktioner sunde og intakte, men også mod at opretholde et tilfredsstillende sikkerhedsniveau i bygningen. Opmærksomheden henledes særligt på følgende bygningsdele/forhold:

- Maling af vinduer m.m.
- Altaner, løbende vedligehold.
- Hovedtrappedøre, vedligehold eller udskiftning
- Terrazzobelægninger hovedtrapper
- Faldstammer, partiel udskiftninger eller total renovering.
- Brugsvandsrør – stigestrange.

- Tag på garager
- Murværks reparationer

Garagebygningen fremstår med en meget nedslidt og mosbegrøet tagbelægning, og en del ud- og indvendige murværksskader.

Tagbelægningen m.m. anbefales udskiftet, og murværksskader udbedret.

Specielt bør det forhold, at terræn – jord ved gavl og bagfacaden dækker de nederste 1 – 2 murstensskifte ændres, da mursten bliver nedbrudt af fugtpåvirkningen fra jordlaget.

København den 13. marts 2020

Wemmelund Arkitekter A/S