

**A/B NH**

Sigbrits Allé 17 / Christian II's Allé 2A  
2300 Kbh. S

**Tilstandsvurdering - Vedligeholdelsesplan**

**November 2015**

Sags.nr. 2305

Udarbejdet af:  
Topdahl Rådgivende Ingeniører  
v/Jesper Jensen, projektleder.  
Mail: [jjn@topdahl.dk](mailto:jjn@topdahl.dk)

## Indholdsfortegnelse

1.0 Indledning.....	3
1.1 Standardbeskrivelse og -forbehold for den udførte tilstandsvurdering.....	3
1.2 Registreringens omfang.....	3
1.3 Aktiviteter og levetider.....	3
2.0 Ejendommens stamdata.....	5
2.1 Ejendomsbeskrivelse.....	5
2.2 Administrative oplysning.....	5
2.3 Overordnet liste vedr. renoveringer og forbedringer udført på ejendommen.....	6
3.0 Overordnet konklusion.....	7
3.1 Ejendommens byggetekniske tilstand.....	7
3.2 Nært forestående arbejder i foreningen som der bør arbejdes videre med.....	7
4.0 Rapportens opbygning.....	8
4.1 Eftersynskortets opbygning.....	8
4.2 Klassifikation af fejl/mangler.....	9
4.3 Generelt for tilstandsvurderingen.....	9
5.0 Eftersynskort.....	10
01. Tagværk.....	10
02. Kælder / fundering.....	13
03. Facader / sokkel.....	15
04. Vinduer.....	19
05. Udvendige døre.....	21
06. Trapper.....	23
08. Etageadskillelser.....	25
09. Wc / bad.....	26
10. Køkken.....	27
11. Varmeanlæg.....	28
12. Afløb.....	31
13. Kloak.....	33
14. Vandinstallation.....	34
16. Ventilation.....	36
17. El / svagstrøm.....	37
19. Private friarealer.....	38

## 1.0 Indledning

### 1.1 Standardbeskrivelse og -forbehold for den udførte tilstandsvurdering

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet med det formål, at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand.

Formålet er, at opfange og registrere eventuelle problemer, før de bliver til større skader, samtidig vil registreringerne være en hjælp for bestyrelse og driftspersonale i deres daglige arbejde med henblik på drift og vedligehold af ejendommen.

Rapporten er udarbejdet på grundlag af udført eftersyn af bygningens synlige og tilgængelige bygningsdele, samt suppleret med foreningens oplysninger.

Rapporten indeholder oplysninger om skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader.

Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål.

Denne rapport er udført uden, at der er foretaget destruktive undersøgelser, og er derfor udelukkende en visuel gennemgang og af hjælpemidler kan bl.a. nævnes kamera, kniv, tommestok, fugtighedsmåler.

Informationer modtaget fra bestyrelsen, eller driftsansvarlige vedr. bygningen er generelt ikke kontrolleret og oplysningernes art og indhold er angivet i rapporten under de respektive eftersynskort.

Utilgængelige rum, hulrum, installationsgange og skjulte installationer, herunder afløbsinstallationer, er ikke besigtiget.

Rapporten indeholder ikke oplysninger om forhold af bagatelagtig karakter, som f.eks. dryppende vandhaner, slitage på overflader og lignende, som kan henføres til almindelig slitage/brug.

Rapporten giver ingen garanti i forhold til skjulte fejl og mangler.

### 1.2 Registreringens omfang

Facaderne er registreret fra gaden og gården, og delvist fra vinduerne. Taget er registreret fra den flade del (paptaget).

Der er besigtiget 1 lejlighed under besigtigelsen, for at bedømme tilstanden af de bygningsdele, som foreningen skal stå for at vedligeholde.

Der har været adgang til størstedelen af kælder- og loftsrum.

Bygningseftersynet er foretaget af Jesper Jensen fra Topdahl.

### 1.3 Aktiviteter og levetider

Aktiviteter og levetider er udelukkende udført som et skøn, og udgifter til disse skal betragtes som overslagspriser og er ikke, at betragte som egentlige tilbud.

Alle udgifter samt levetider er en kombination af egne erfaringer samt V&S prisbøger.

## Det videre arbejde

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

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

- ✓ Deltagelse af teknikere ved budgetmøder.
- ✓ Deltagelse ved generalforsamling med byggeteknisk information.
- ✓ Fastlæggelse af foreningens ønsker og istandsættelsesarbejder.
- ✓ Ansøgninger og forhandlinger med myndigheder.
- ✓ Indledende og løbende beboerorientering
- ✓ Udarbejdelse af udbudsmateriale.
- ✓ Indhentning af tilbud fra kvalificerede håndværkere.
- ✓ Vurdering af indkomne tilbud samt forhandling med håndværkere og indstilling af tilbud til bestyrelsen.
- ✓ Afholdelse af byggemøder, fagtilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring.
- ✓ Iværksætte ekstra-/uforudseelige arbejder indenfor aftalt budget.
- ✓ Godkendelse af månedlige fakturaer vedr. entreprisen og udarbejdelse af byggerednskab.
- ✓ Afholdelse af afleveringsforretning inkl. udarbejdelse af afleveringsprotokol.
- ✓ og 5-års garantigennemgang af entreprisearbejdet.

Byggeteknisk rådgivning af **Topdahl** udføres efter nærmere aftalt honorar, som et fast honorar eller en procentsats af samlede håndværkerudgifter.

Til tryk af tegninger, beskrivelse og lign. afsættes normalt en aftalt beløb alt afhængig af omfang og udformning.

## 2.0 Ejendommens stamdata

### 2.1 Ejendomsbeskrivelse

Ejendommen er beliggende  
Sigbrits Allé 17 / Christian II´s Allé 2A, 2300 København S.

Ejendommen A/B NH er opført i år 1907, og indeholder 18 boliger, fordelt på 5 etager i 2 opgange.

Ejendommens samlet boligareal: 1486 m<sup>2</sup>  
Ejendommens samlet erhvervsareal: 187 m<sup>2</sup>  
Oplysninger er jf. BBR-meddelelse af den 07.10.2015

Foreningens lejligheder varierer i størrelse, men alle har wc/bad og køkken.  
Ejendommen har kælder. Kælderen indeholder varmecentral, hobbyrum, cykelrum, depotrum.

Ejendommen indeholder 2 erhvervsandele, som er indrettet til vvs-butik, samt frisør salløn.

Ejendommen er for byggetidspunktet traditionelt opført med blankt murværk i røde facadeteglsten på gadesiden, samt pudset/malet underfacade.  
Gårdsiden er udført med blankt murværk i gule facadeteglsten, samt pudset/malet underfacade.

Tagkonstruktion er udført som københavnertag med traditionelle bjælkespær konstruktion og belagt med eternit skifer på de skrå flader, samt tagpap på den flade del.

Vinduer mod gadesiden er udskiftet i 2014, til træ/alu-vinduer, forsynet med energirudervinduer.  
Trævinduer mod gadesiden er fra 90´erne, forsynet med almindelig termorude.

Udenomsarealer er befæstet med betonfliser, i variant typer.

Foreningens lejligheder opvarmes via tilført fjernvarme.

### 2.2 Administrative oplysning

#### **Administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration

#### **Foreningens kontaktperson**

Bestyrelsesformand  
Ole Harup

### **2.3 Overordnet liste vedr. renoveringer og forbedringer udført på ejendommen**

- Udført fugtsikring/omfangsdræn mod kælderfundering, for ca. 7-8 år siden.
- Faldstammer er udskiftet til badværelser og køkkener.
- Vinduer mod gadesiden er udskiftet i 2014.
- Vinduer mod gårdsiden er udskiftet i 1990.
- Facader mod gaden er renoveret i 2014.

### **3.0 Overordnet konklusion**

#### **3.1 Ejendommens byggetekniske tilstand**

Ejendommens tagbelægning fremstår i middel/mindre god tilstand, hvor der ved besigtigelsen er registreret flækket eternit skifersten. Tagpap belægning fremstår i middel stand.

Ejendommens facader mod gadesiden er renoveret i 2014 og fremstår intakt i god stand. Ligeledes er vinduer mod gadesiden udskiftet i 2014, til nye lavenergi vinduer.

Ejendommens facader mod gårdsiden fremstår med partielt udvaskede fuger på blankt murværk, samt revner og afskalninger på den malede underfacade. Vinduer mod gårdsiden er i normal stand alderen taget i betragtning.

Kældrene fremstår med normal luftfugtighed for en bygning opført i 1907. Kældrene fremstår med pudsafskallet murværk på ydervægge og indervægge. Der er udført fugtsikring/omfangsdræn af kældervægge for ca. 7-8 år siden.

Ejendommens tekniske installationer er løbende blevet renoveret/udskiftet og vedligeholdt. Afløbsinstallationer til badeværelser og køkkener er udskiftet, og generelt udført i støbejern. Besigtiget afløbsinstallationer i kælder/tagloft fremstår intakte.

Vandinstallationer er udført i kobber. Det vurderes at vandinstallationer er udskiftet for ca. 20-25 år siden. Vandinstallationer vurderes til at være i middel stand, dog med partielle irre på fittings.

#### **3.2 Nært forestående arbejder i foreningen som der bør arbejdes videre med**

Det anbefales, at der arbejdes videre med forskellige aktiviteter i henhold udarbejdet tilstand og vedligeholdelsesplan, så ejendommens vedligeholdelse standard opretholdes og væsentlige bygningsssvigt ikke opstår.

Arbejder som er vurderet til renovering/udskiftning fra 5-10 år, anbefales at vurdere efter ca. 4-5 år fra udførelsesdatoen af vedligeholdelsesplanen, for at registrere tilstanden.

##### **Kommende 0-5 år**

- Eftergang og udbedring af skader på tagbelægning.
- Malerbehandling af ejendommens vinduer/døre mod gårdsiden.
- Istandsættelse af ejendommens facader mod gårdsiden.

##### **Kommende 5-10 år**

- Udskiftning af tagbelægning (eternit skifer/tagpap)
- Udskiftning af vandinstallationer.

## 4.0 Rapportens opbygning

### 4.1 Eftersynskortets opbygning

#### **Generelt**

Efterfølgende gennemgang af bygningsdele er opbygget i skemaform og indeholder for hver bygningsdel følgende oplysninger.

#### **Bygningsdel**

Nummerering og navngivning af bygningsdelen.

#### **Bygningsdelsbeskrivelse**

Beskrivelse af den enkelte bygningsdel.

#### **Tilstandsvurdering**

Beskrivelse af evt. konstaterede skader med en samlet vurdering af bygningsdelen.

#### **Vedligeholdelsesinterval**

Angivelse af anslået interval mellem vedligeholdelsesarbejder på bygningsdelen.

#### **Forventet levetid for eksisterende bygningsdel**

Angivelse af den forventede levetid for bygningsdelen.

Hvis der i skemaet "Aktivitetsbeskrivelse" er anbefalet en evt. genopretning, er levetiden angivet som restlevetiden for bygningsdelen, såfremt genopretning undlades.

#### **Mængde**

Angivelse af antal/omfanget af den pågældende bygningsdel i den samlede bygning.

#### **Karakter**

Ved udført tilsyn af en bygningsdel tildeles denne en karakter. Bygningsdelene tildeles en af 3 karakterer - god, middel eller dårlig. Se nærmere forklaring af karakterskalaen på næste side.

#### **Foto**

Billeder af den pågældende bygningsdel.

#### **Aktivitetsbeskrivelse (drift- og vedligeholdelsesanvisning)**

Beskrivelse af evt. nødvendige tiltag for genopretning af bygningsdelen, samt nødvendige vedligeholdelse for at bevare bygningsdelen intakt.

#### **Aktivitets overslag**

Økonomisk overslag på nødvendigt vedligehold/genopretningsarbejder for den enkelte bygningsdel.

Beløb er anført som ekskl. moms

## 4.2 Klassifikation af fejl/mangler

### Karakterskala

Til beskrivelse af bygningsdelens tilstand benyttes følgende karakterskala opdelt i 3 klassificeringer.

#### 1 – God

Bygningsdelen fremstår uden væsentlige fejl eller mangler.

#### 2 - Middel

Begrænsede følgeskader og forebyggende vedligehold.

#### 3 - Dårlig

Væsentlige følgeskader og/eller højt energiforbrug.  
Sikkerheds-, sundheds- og myndighedskrav.

Såfremt en bygningsdel får tildelt karakteren "dårlig", skal der straks sættes ind med vedligeholdelse af pågældende bygningsdel i henhold til aktivitetsteksten. Foruden karakterskalaen er der til hver bygningsdel tilknyttet en tilstandsvurdering, der i tekst beskriver pågældende bygningsdels tilstand.

### Klassifikation af prioritet

Prioriteten i eftersynskortet, skal betragtes som en samlet vurdering af aktiviteterne for den pågældende bygningsdel i forhold til at kunne opretholde en fortsat sikker, og acceptabel funktionalitet af bygningen. De er defineret følgende:

- A - Meget vigtig for bygningen.
- B - Vigtig for bygningen.
- C - Mindre vigtig for bygningen.

## 4.3 Generelt for tilstandsvurderingen

Alle konstruktioner, installationer og bygningsdele er vurderet ud fra bygningens alder.

Anmærkninger i forhold til nugældende bygningsreglement (BR 15) og normer angår kun forhold som skal afhjælpes, såfremt dette specifikt er anført.

I vedligeholdelsesplanen er de anbefalede aktivitetstidspunkter foreslået uden hensyntagen til ejendommens økonomiske forhold etc. og skal betragtes som et oplæg til den videre debat om ejendommens vedligeholdelse. Det er dog anført, hvis arbejder skal udføres snarest muligt af hensyn til person- og materielskade.

## 5.0 Eftersynskort

### 01. Tagværk

#### Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommens tag er opført som københavertag og tagbeklædningen på skrå flader består af eternitskifer. Der er ikke udført undertag.

Underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ.

Den flade del er belagt med tagpap med svejste samlinger.

Tagpap fladerne er gennembrudt af faldstammeudluftninger og taghætter.

Tagrender og nedløb er udført i plastic.

#### Tilstandsvurdering

Ejendommens tagbelægning fremstår i middel/mindre god tilstand, hvor der ved besigtigelsen er registreret flækket eternit skifersten. Tagpap belægning fremstår i middel stand. Taget bør eftergås fra lift, hvor defekte tagsten, mv. udbedres.

Tagrender og nedløb i pvc vurderes til at være i middel stand. Det vides ikke om der er utætte samlinger i tagrender.

eternitskifer har en normal levetid på 30-40 år.

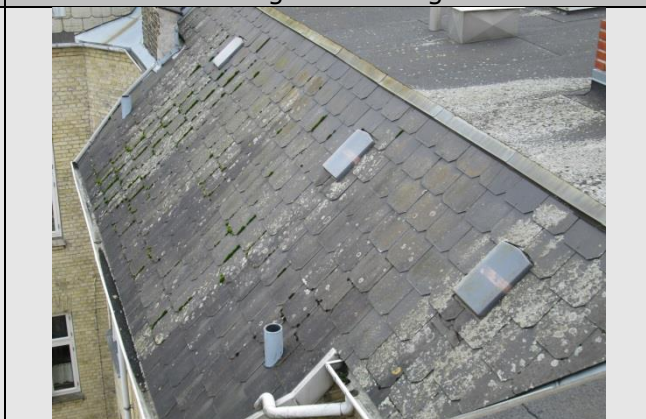
Med udgangspunkt i tagets alder og den registrerede tilstand vil det ved normalt vedligehold og overvågning for svigt, forventes at kunne holde ca. 8-10 år. Dette omhandler eternit skifer, tagpap, zinkinddækninger, mv.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
	1-2	År	Løbende	År	8-10	År	100	%		
	1-2	År	Løbende	År	8-10	År	100	%	Middel/mindre god	A

Skråtagflade mod gård



Skrå tagflade mod gård



Knækket eternit tagsten



Løs eternit tagsten



Tagkonstruktion



Tagvindue



Skrå tagflade mod gadeside



Tagpap

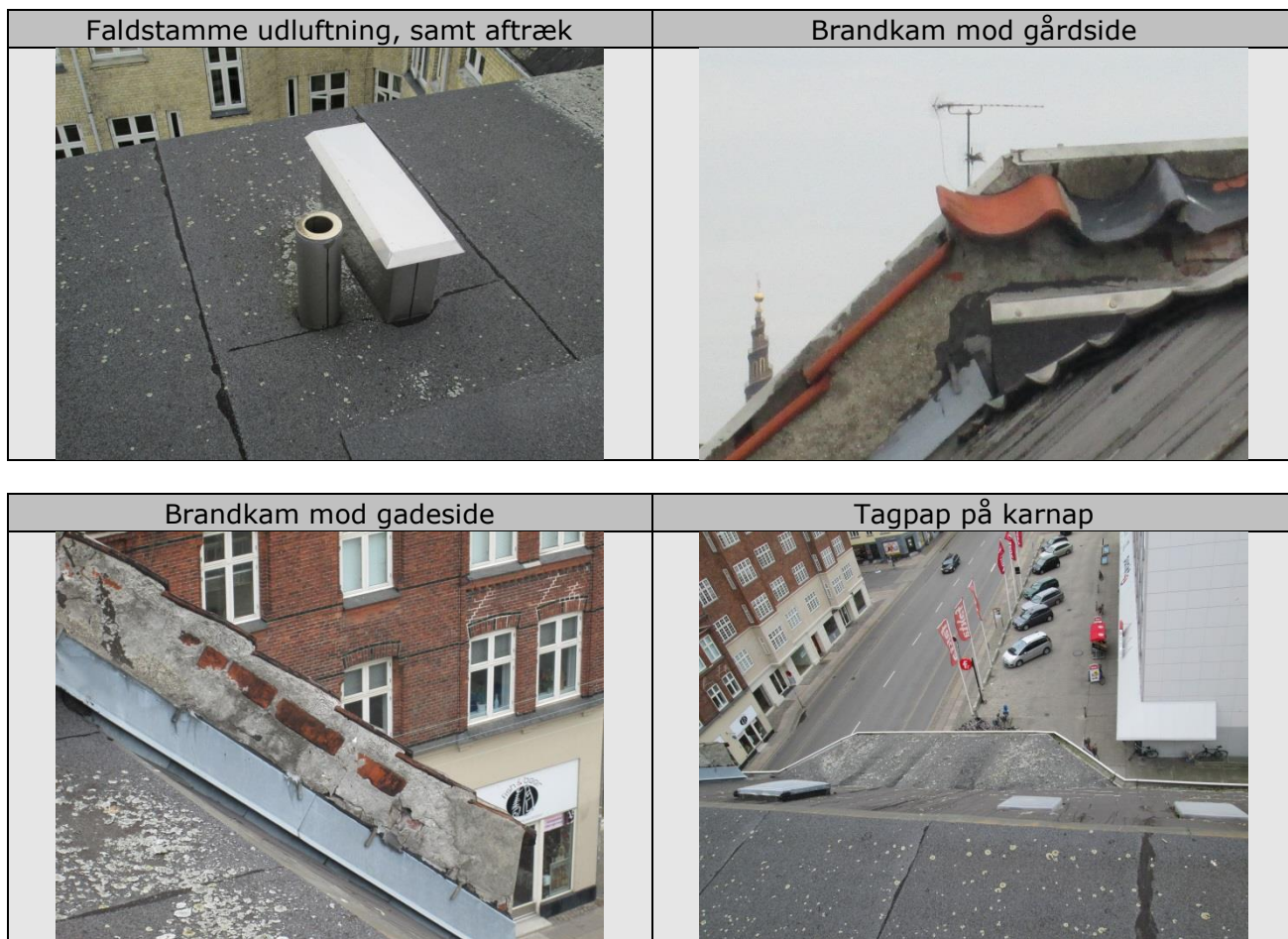


Skorsten med zinkinddækning



Mos/belægning på tagpap





Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
1	Eftergang og udbedring af tag	20				20						20
2	Tagudskiftning – komplet, inkl. stillads og byggeplads										1000	
3												
4												
5												
<b>I alt</b>		<b>20</b>				<b>20</b>					<b>1000</b>	<b>1040</b>

## 02. Kælder / fundering

### Bygningsdelsbeskrivelse

Der er fuld kælder i bygningen, med forskellig lofthøjde.  
Kælder indeholder varmecentral, cykelrum, depotrum m.m.

Kælderydervægge er opført som grundmuret inder/ydervægge.

I Kælderloft der etableret mineraluldsisolering mellem træbjælker, og pudsen er derved ikke synlig.

Kældergulve er støbte, der antages udført direkte på jord.

Pulterrumsskillevægge er i træ.

Trappeløb til kælder er udført i beton.

Udvendige trappenedgange til kælder er udført i beton.

### Tilstandsvurdering

Generelt fremstår kældrene med normal luftfugtighed taget i betragtning for ejendommens opførelses tid. Det anbefales at der sørges for en god naturlig ventilation af kælderarealer. Der er etableret radiatorvarme i kælderen, som er med til at holde luftfugtigheden nede om vinteren.

På kælderydervægge ses mange større pudsafskalninger og væggene fremstår "rustikke". Det vurderes at tidlige forhøjet fugtindhold i kældervægge, har medført pudsafskalninger. Såfremt det "rustikke" på kældervægge ikke generer, er der ikke nødvendighed for opretninger på indvendige kældervægge.

Trappeløb til kælder fremstår intakte.

Kældervægge ved trappeløb fremstår med store afskalninger. Foreningen har planer om at renovere kældervægge ved trappeløb, og der afsættes økonomi til dette i budgetplan.

Udvendige trappenedgange til kælder fremstår ligeledes intakte.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1907	1	År	Løbende	År	100	År	-	-	Middel	A



Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
1	Fjernelse af løs puds og reetablering af puds på vægge ved 2 stk. bagtrapper/trappenedgang til kælder.	30										30
2	Partielle puds- og betonopretninger.						20					20
3												
4												
5												
6												
<b>I alt</b>		<b>30</b>					<b>20</b>					<b>50</b>

### 03. Facader / sokkel

#### Bygningsdelsbeskrivelse

Facader er opført med blankt murværk i røde facadeteglsten på den øvre del af gadesiden, samt pudset/malet underfacader.

Facader på gårdsiden er udført med blankt murværk i gule facadeteglsten på den øvre del, samt pudset/malet underfacader.

Sokkel mod gadesiden er delvist udført i granitsten sokkel. Øvrig sokkeldel er pudset/malerbehandlet.

Ejendommens facader mod gadesiden er renoveret i 2014 og fremstår intakt i god stand.

Ejendommens facader mod gårdsiden fremstår med partielt udvaskede fuger på blankt murværk, samt revner og afskalninger på den malede underfacade.

#### Tilstandsvurdering

Ejendommens facader mod gadesiden er renoveret i 2014 og fremstår intakt i god stand.

Ejendommens facader mod gårdsiden fremstår med partielt udvaskede fuger på blankt murværk, samt revner og afskalninger på den malede underfacade.

Enkelte steder ses mindre sætningsrevner (musetrapper) i murværk.

Sålbænke fremstår generelt nedbrudte i skifer.

Det anbefales at gårdfacader omfuges med minimum ca. 50 % af facaderne.

Enkelte sætningsrevner bør udbedres med ilægning af stål i fugerne.

Pudsreparationer på underfacade udføres samtidigt.

Nedbrudte sålbænke ved vinduer, udskiftes med nye skifer sålbænke.

Ved renovering af gårdfacaden kan det anbefales at udskifte vinduer til nye energivinduer. Arbejderne bør udføres samtidig, således at stilladser kan udnyttes bedst muligt.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1907	1-2	År	Løbende	År	-	-	100	%	God/middel	A

Underfacade på gadeside



Karnap på gadefacade



Blankt murværk på gadeside



Øvre gadefacade









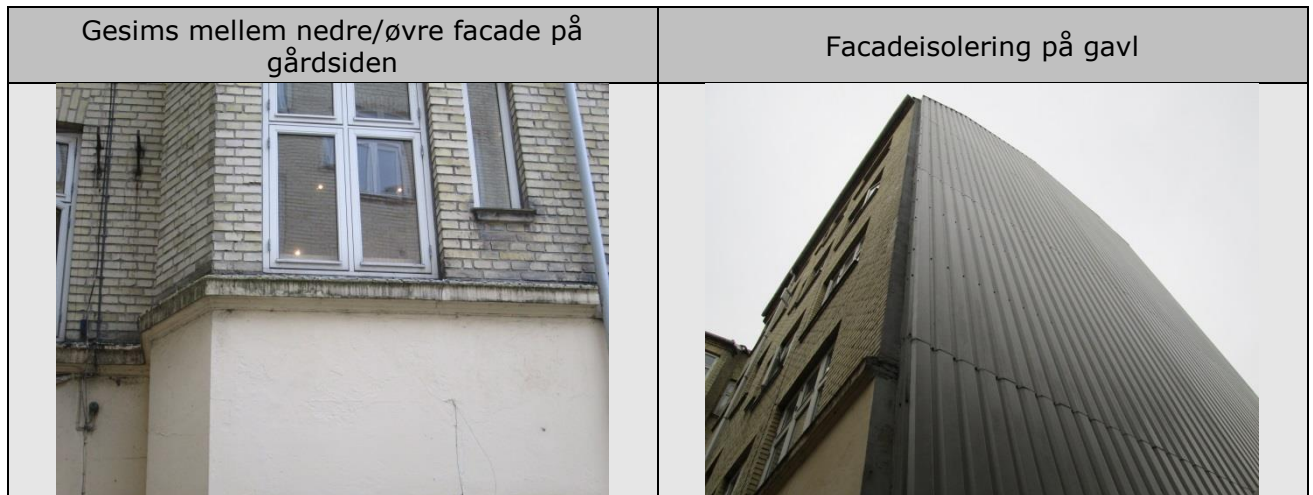
Skifer sålbænk på gadefacade



Malet taggesims på gadefacade



Blankt murværk på gårdfacade	Øvre gårdfacade
	
Mindre "mussetrappe" / sætning på gårdfacade	Nedbrudt vinduesfals på gårdfacade/underfacade
	
Underfacade på gårdsiden	Nedbrudt skifer sålbænk på gårdfacade
	



Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
1	Istandsættelse af gårdfacader, inkl. stillads og byggeplads			600								600
<b>I alt</b>				<b>600</b>								<b>600</b>

## 04. Vinduer

### Bygningsdelsbeskrivelse

Vinduer mod gadesiden er udskiftet i 2014, til træ/alu-vinduer, forsynet med lav energiruder.

Trævinduer mod gårdsiden er fra start 90'erne, forsynet med almindelig termorude.

Kældervinduer er udført i træ og generelt forsynet med termoruder.

### Tilstandsvurdering

Vinduer mod gadesiden fremstår intakte, og er vedligeholdelsesfri med hensyn til malerbehandling, da de er monteret med alu-kappe på udvendig side.

Vinduerne mod gårdsiden trænger generelt til malerbehandling.

Vinduer mod gårdsiden kan med fordel udskiftes til nye vinduer med lav energiruder.

Kældervinduer trænger til malerbehandling.

Malerbehandling af trævinduer på udvendig side skal påregnes i et interval mellem 6-10 år. Samtlige vinduer bør med mellemrum serviceres med syrefri olie.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
2000	1-2	År	5-10	År	15	År	100	%	Middel	A

Træ/alu vindue på gadeside



Træ/alu vindue på gadeside

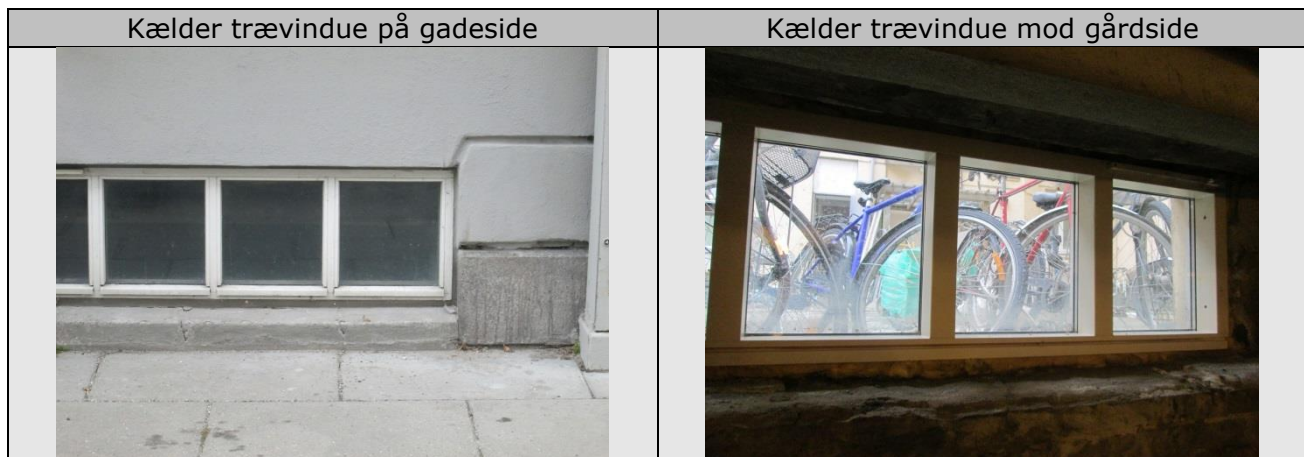


Trævindue på gårdside



Trævinduer på gårdside





Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
	Udskiftning af vinduer på gårdside. Udføres ifm. facadearbejder, hvor stillads og byggeplads er indeholdt.			500								500
<b>I alt</b>				<b>500</b>								<b>500</b>

## 05. Udvendige døre

### Bygningsdelsbeskrivelse

Udvendige opgangsdøre er af træ med et glasfelt i dørramme, samt i øverste del. Opgangsdøre er tidligere udskiftet og fremstår med termorude i dørramme. Øverste del er oprindeligt vinduesparti med enkeltglas.

Kælderdøre er træ/aludøre, med fyldninger.

Bagtrappedøre er af træ, med termoglasfelt i øverste del.

### Tilstandsvurdering

Opgangsdøre til hovedtrapper er malerbehandlet i 2015 og fremstår intakte.

Kælderdøre på gadeside er beklædt med alu-kapper og derved er der ikke behov for malerbehandling.

Bagtrappedøre bør senest malerbehandles i 2018.

Det skal påregnes, at belastede/meget anvendte døre skal vedligeholdes med et interval mellem 3-5 år.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
Forskellig	1-2	År	3-5	År	20	År	100	%	Middel	B

Opgangsdør til hovedtrappe



Opgangsdør til bagtrappe



Kælderdør på gadeside



Dobbelt kælderdør på gadeside



Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
1	Malerbehandling af bagtrappedøre			6					6			12
2	Malerbehandling af opgangsdør/hovedtrapper					6					6	12
<b>I alt</b>				<b>6</b>		<b>6</b>			<b>6</b>		<b>6</b>	<b>24</b>

## 06. Trapper

### Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommen har 2 hovedtrapper, samt 2 bagtrapper.

#### Hovedtrapper

Repos og trapper er udført i træ og belagt med linoleum med forkanter i metal.  
Vægge, lofter og underside af reposer/løb er pudsede og malede.  
Nederste vægflader er beklædt med malet træfyldninger.  
Håndliste er udført i hårdt træ, med balustre i malet stål.

#### Bagtrapper

Repos og trapper er udført i træ og fremstår med lakeret overflade.  
Vanger og håndliste er udført i træ og fremstår med malet overflade.

### Tilstandsvurdering

Linoleumsbelægning bør med jævne mellemrum renses og behandles med polish.  
Hvornår trapper/opgange generelt skal istandsættes, er delvist et spørgsmål om foreningens ønske om udseende.

Idet trappeopgange er med til at give et helhedsindtryk af en ejendom, kan det være en fordel at disse fremstår pæne og velholdte, da dette kan være med til, at få den enkelte beboer til at passe bedre på ejendommen og dermed holder tingene længere.

Hovedtrappe mod Christian II's Alle er for nyligt moderniseret med malerbehandling.  
Hovedtrappe mod Sigbritts Alle trænger til malerbehandling.  
Entredøre til boliger fremstår i normal stand.

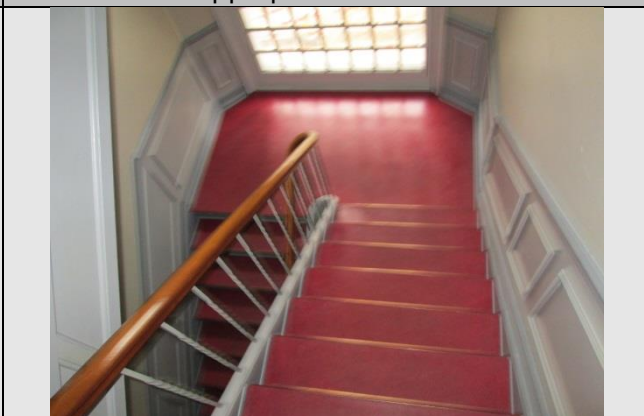
Bagtrapper trænger til pudsreparationer og malerbehandling.  
Bagtrappedøre/køkken fremstår i normal stand.

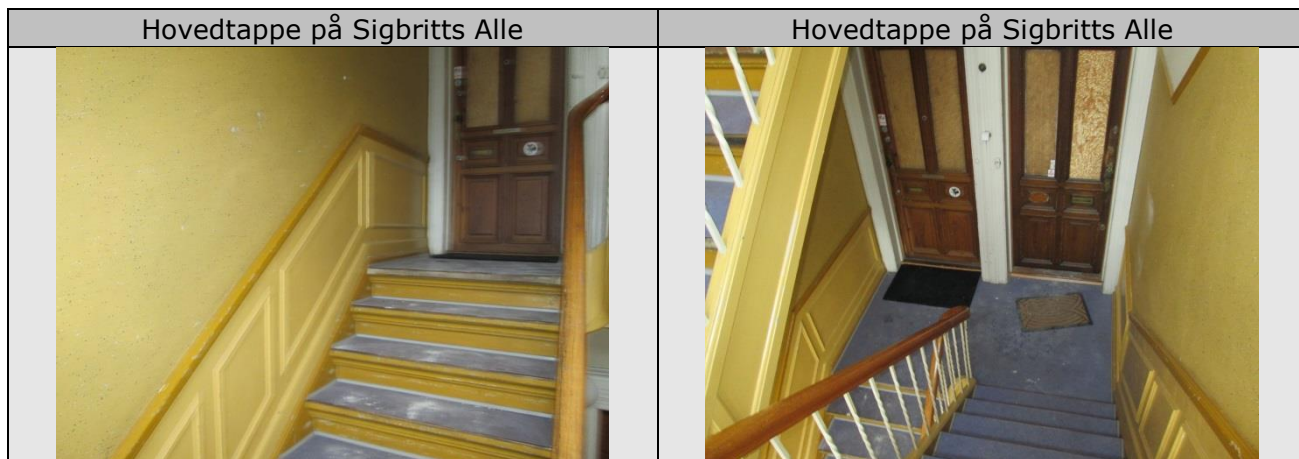
Indbygnings år	Eftersyns interval	Vedligeholdelses interval	Forventet levetid	Mængde	Karakter	Prioritet
1907	-	-	15-20 År	-	Middel	C

Hovedtrappe på Christians II's Alle



Hovedtrappe på Christians II's Alle





Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
1	Istandsættelse af trappeopgange											
	Bemærk: ikke afsat økonomi.											
<b>I alt</b>												

## 08. Etageadskillelser

### Bygningsdelsbeskrivelse

Etageadskillelser vurderes udført som traditionel træetageadskillelse med indskudsler/brædder. Bjælker er synlige på undersiden i kælder.

### Tilstandsvurdering

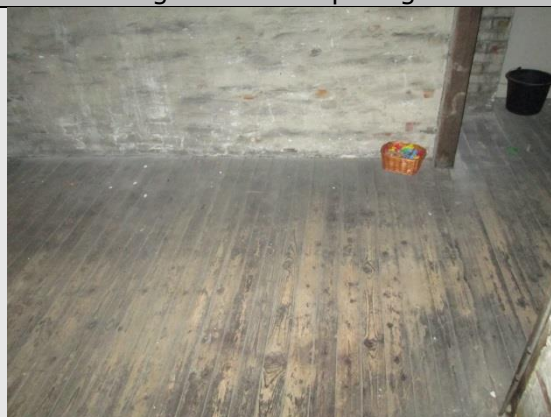
Etageadskillelser vurderes at være i god stand.  
Jf. Energimærkning af 2015 anbefales det at foretage efterisolering af etageadskillelse mod tagloft.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1907	-	-	-	-	-	-	-	-	middel	A

### Isolering ved loft/etage mod st. etage/kælder



### Etageadskillelse på tagloft



Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
	Efterisolering af etageadskillelse mod tagloft, jf. Energimærkning		50									50
<b>I alt</b>			<b>50</b>									<b>50</b>

## 09. Wc / bad

### Bygningsdelsbeskrivelse

Der er wc/bad i alle boliger i ejendommen.

### Tilstandsvurdering

Da foreningen er en andelsforening, påhviler det den enkelte andelshaver, at vedligeholde wc/bad.

Vedligeholdelsesstanden af wc/bad er individuel og derfor ikke medtaget i denne rapport.

Ved ombygning eller etablering af nye badeværelser, er det den på ombygningstidspunktet gældende SBI-anvisning vedr. vådrum, der er gældende. (Pt. SBI-anvisning nr. 200 Vådrum) Dvs. at krav vedr. vådrumssikring er gældende.

Bestyrelsen skal som ejere sikre sig, at andelshaver udfører arbejderne efter gældende regler.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
-	1-2	År	Løbende	År	-	År	20	stk.	-	A

Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
	Ingen aktiviteter											
<b>I alt</b>												

## 10. Køkken

### Bygningsdelsbeskrivelse

Der er køkkener i alle boliger.

### Tilstandsvurdering

Da foreningen er en andelsforening, påhviler det den enkelte andelshaver at vedligeholde køkkenet.

Vedligeholdelsesstanden af køkkenet er individuel og derfor ikke medtaget i denne rapport.

Indbygnings år	Eftersyns interval	Vedligeholdelses interval	Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet		
-	-	År	Løbende	År	-	År	20	stk.	-	C

Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
	Ingen aktiviteter											
<b>I alt</b>												

## 11. Varmeanlæg

### Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommen opvarmes med fjernvarme leveret fra HOFOR.  
 Ejendommen er forsynet med en varmecentral placeret i kælderen.  
 Anlæg for centralvarme er udført som underfordelt 2-strengs anlæg.  
 Udførelses år kendes ikke, men det skønnes at centralvarmeanlæg er ca. 20-30 år gamle.

Opvarmning af radiatorerne sker via indirekte fjernvarme, med 1 stk. isoleret pladeveksler.

Vejrkompensator og motorventiler er fabrikat Danfoss, type ECL 9600..

Centralvarmevandet til ejendommen cirkuleres ved hjælp af elektronisk styret pumpe, fabrikat Grundfos, type MAGNA 32-120 F.

Det varme brugsvand cirkuleres ved hjælp af 1 stk. Grundfos UP 20-30 N

Det varme brugsvand produceres i 2 stk. varmtvandsbeholdere, med hver volumen på 300 liter. Beholdere er fra 2004.

Centralvarmeanlægget er udført med trykekspressionsbeholder.  
 Varmestrenge i kælderplan er forsynet med afspærringsventiler, samt Frese flowcon strengreguleringsventiler.  
 Radiatorer er forsynet med termostatventiler, fabrikat Danfoss.

Centralvarmeanlæg er udført i sorte gevind stålør.

### Tilstandsvurdering

Der meldes ikke om problemer på varmeinstallationen.

Tilstanden på varmeinstallationen vurderes til at være i god stand.  
 Der er foretaget besigtigelse af varmeinstallationen i varmecentral, kælder, samt 1 bolig.

Det anbefales at udskifte cirkulationspumpe til varmt brugsvand.  
 Pumpe kan udskiftes til energi-spare pumpe med et lavt elforbrug.

Det anbefales at udføre et årligt service eftersyn på varmecentralen, hvor indregulering af vejrkompensator, kontrol af motorventiler, pumper, ekspansionsbeholder og sikkerhedsventiler indgår.  
 Fjernvarmeveksler renses/afsyres efter behov.

Varmtvandsbeholdere er pt. 11 år gammel og ved besigtigelsen var der optimal afkøling af returvandet på fjernvarmesiden.  
 Der forventes ikke udskiftning af varmtvandsbeholder i denne 10 års plan.

Der er foretaget besigtigelse af enkelte radiatorer og det er oplyst at centralvarmeanlægget generelt er udført med identiske radiatorer. Radiatorer vurderes til at være i god stand og der forventes ikke større udskiftninger på rør og radiatorer i denne 10 års plan.  
 Der kan være behov for partielle udskiftninger på radiatorventiler og radiatorer i boliger.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
-	1-2	År	Løbende	År	20-30	År	100	%	God	A

<p>Varmecentral</p> 	<p>Varmtvandsbeholdere</p> 
<p>Vejrkomparator</p> 	<p>Cirkulationspumpe - centralvarme</p> 
<p>Cirkulationspumpe - brugsvand</p> 	<p>Vandinstallation i varmecentral med irre</p> 
<p>Vandinstallation i varmecentral med irre</p> 	<p>Motorventil i varmecentral</p> 

Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022	2023	2024	I alt
1	Udskiftning af 1 stk. cirkulationspumpe brugsvand/cirkulation.	4										4
2	Generel service på varmecentral.	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8	70
3	Partielle udskiftninger på ventiler, radiatorer	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8	70
<b>I alt</b>		<b>16</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>144</b>

## 12. Afløb

### Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommens lodrette afløbsinstallation er generelt udført i støbejern (SML-rør), samt rør/formstykker, som er udført i Loro-x rør. Faldstammer til køkken og badeværelser er forsynet med rottespærre.

### Tilstandsvurdering

Der er foretaget besigtigelse af afløbsinstallation i kældre og på tagloft. I besigtigede bolig er faldstamme skjult i rørkasse.

Der forventes ikke udskiftninger på afløbsinstallation i denne 10-års plan. Der kan forekomme behov for motorrensning af afløb.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
-	5	År	Løbende	År	30-40	År	-	-	God	A

Faldstamme i kælderplan



Faldstamme med rottespærre



Faldstamme på tagloft



Faldstamme med rottespærre



Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
1	Ingen aktivitet											
<b>I alt</b>												

### 13. Kloak

#### Bygningsdelsbeskrivelse

Idet der ikke er foretaget en kloak tv-inspektion, har vi ikke kunne beskrive konstruktionen og stand af afløbsledninger, da disse er begravet langt under jorden. Samtlige betragtninger i dette afsnit er foretaget på baggrund af en fagmæssigt vurdering foretaget ved besigtigelsen af synlige brønde fra terræn og ved at sammenholde de oplysninger, som vi har oplyst på ejendommen.

Endelig konstatering af forholdene kan alene foretages ved hjælp af kloak tv-inspektion eller opgravning.

Kloakledninger afleder spildevand fra:

- Køkken og wc/badeværelse- via afløbsledninger og faldstammer i bygningen.
- Regnvand – via tagrender og nedløbsrør på facader.
- Overfladevand – via brønde fra gade og gård.

Kloakken er primært beliggende under terræn i gårdanlægget, sekundært ført under ejendommens kælder for tilslutning til offentlig kloak i vej.

#### Tilstandsvurdering

Det vil være hensigtsmæssigt, at der udføres en ny TV-inspektion af kloaksystemet for derved, at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, der kan give fugtskader, problemer med rotter osv.

Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion i intervallet 10-15 år.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
-	10-15	År	Løbende	År	25	År	-	-	-	A

Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
1	TV-inspektion af kloaksystemet			15								15
<b>I alt</b>				<b>15</b>								<b>15</b>

## 14. Vandinstallation

### Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik samt varmt brugsvand med cirkulation fra varmtvandsbeholder i varmecentralen.

Vandforbrug i ejendommen afregnes efter vandforsynings hovedmåler på koldt vandstik. Hoved- og fordelingsledninger for koldt brugsvand er installeret i kældere.

Cirkulationsledning for varmt brugsvand i kældere sørger for at returnere varmt brugsvand til varmtvandsbeholder i varmecentralen.

Lodrette stigestrenger er tilsluttet forsyningsledninger i kældere. Afgreninger på stigestrenger forsyner, via fordelings- og koblingsledninger, tapsteder i køkkener og wc/bad.

Rørinstallationer til brugsvand er udført i kobber. Udførelsesår er ukendt. Det skønnes at vandinstallationer er ca. 20-30 år gamle.

### Tilstandsvurdering

Der meldes ikke om problemer på vandinstallationen.

I kældereplan er der ved besigtigelsen registreret messing/kobber fittings med irre.

Tilstanden på vandinstallationer i kældere vurderes til at være i middel stand.

Der er foretaget besigtigelse af vandinstallation i kældere, samt 1 bolig.

Vandinstallationen i kælderen forventes ikke til komplet udskiftning i denne 10 års plan. Der kan forekomme behov for løbende partielle udskiftninger.

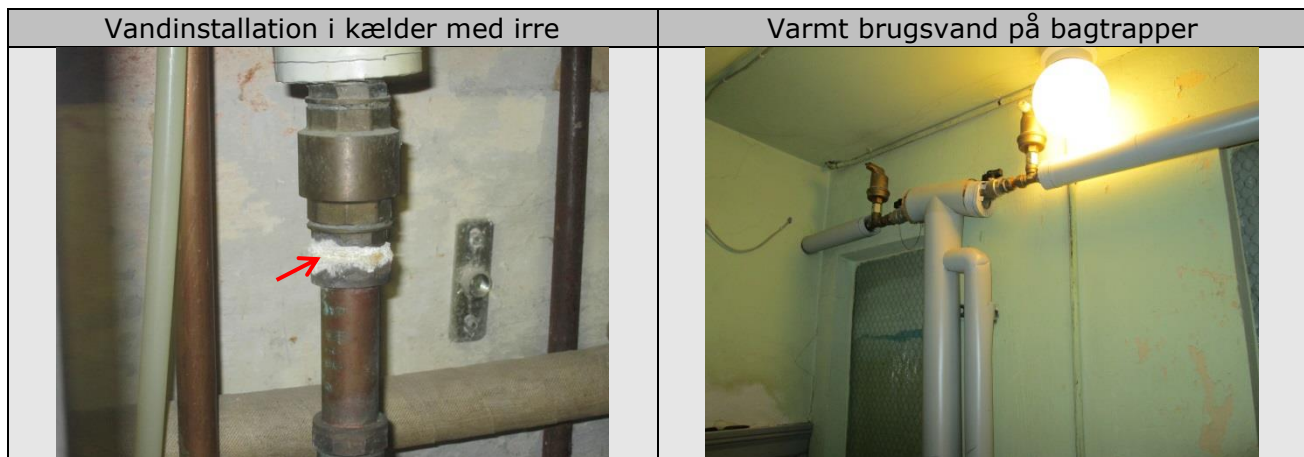
Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
		År	Løbende	År		År	-	-		
-	2	År	Løbende	År	10-20	År	-	-	middel	A

Vandinstallationer i kældere



Cirkulationsventil i kældere





Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
1	Partiel udskiftning af vandinstallationer	10		10		10		12		12		54
<b>I alt</b>		<b>10</b>		<b>10</b>		<b>10</b>		<b>12</b>		<b>12</b>		<b>54</b>

## 16. Ventilation

### Bygningsdelsbeskrivelse

Ventilation af boligen er nødvendig, for at sikre et sundt indeklima, hvor særlig fugtig luft (tørring af tøj, bad madlavning m.v.) kan transporteres ud af lejligheden, således at risikoen for dannelse af skimmelvækst nedsættes.

Ejendommen er forsynet med kanaler for naturlig ventilation i køkkener og wc/badeværelser, der afsluttes i udluftningshætter på tag.

### Tilstandsvurdering

Ingen bemærkninger.

Indbygnings år	Eftersyns interval	Vedligeholdelses interval	Forventet levetid		Mængde	Karakter	Prioritet
-	-	-	-	-	-	Middel	B

Aftræk fra kælder i gl. skorsten



Aftrækshætter



Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
1	Ingen aktivitet											
<b>I alt</b>												

## 17. El / svagstrøm

### Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommens elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer (230-400 V) og svagstrømsinstallationer herunder dørtелефonanlæg, tv-kabler, telefonikabling m.v.

Installationerne i boligerne påhviler den enkelte beboer at vedligeholde og opretholde lovligheden af. Samtlige el-tavler skal iht. stærkstrømsbekendtgørelsen være forsynet med HPFI/HFI-relæ.

Belysning på fællesarealer er etableret udvendigt og i kælder samt på trapper.

### Tilstandsvurdering

Det er den enkelte beboers pligt, at sørge for vedligeholdelse af installationer i egen bolig.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A

Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
	Ingen aktiviteter											
<b>I alt</b>												

## 19. Private friarealer

### Bygningsdelsbeskrivelse

Udenoms arealer er belagt med beton fliser.

### Tilstandsvurdering

Flisebelægninger ligger generelt jævnt.

I gårdareal er der registreret en del algebelægning, som med fordel kan afrensnes, således at fliser i vådt vejr ikke er glatte.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
	1-2	År	Løbende	År	-	År	100	%		
-	1-2	År	Løbende	År	-	År	100	%	Middel	B

Flisebelægning på gadesiden



Flisebelægning på gårdsiden



Aktivitet	Vedligeholdelse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
	Ingen aktiviteter											
<b>I alt</b>												