

# VEDLIGEHOJDELSESPLAN

## A/B N.H.

Christian II's Allé 2A,  
Postkassen,  
2300 København S

April. 2021  
Sagsnr.: 210015



# HVAD ER EN VEDLIGEHOELDELSESPLAN?

Denne vedligeholdelsesplan giver jer et overblik over, hvilke vedligeholdelsesarbejder I kan forvente på jeres ejendom i løbet af de kommende 10 år. Planen er et udtryk for vores vurdering af ejendommens tilstand set med "bygningens øjne". Det vil sige, at der er fokus på, hvad selve bygningen har brug for, for komme til at stå i god stand. Planen indeholder desuden en opsummering, som giver et hurtigt overblik over de vigtigste - mere "akutte" - vedligeholdelsesarbejder, som bør udføres snarest.

Udgangspunktet for anbefalingerne i vedligeholdelsesplanen er, at bygningsdele som kan levetidsforlænges, bliver vedligeholdt. Udskiftning eller renovering af bygningsdele anbefales derfor i udgangspunktet kun hvor det vurderes, at det ikke er teknisk muligt at vedligeholde bygningsdelen fremadrettet. Som ansvarlige for vedligeholdelsen af ejendommen har I naturligvis andre hensyn at tage end de rent byggetekniske, hvorfor beslutninger om vedligeholdelse kontra udskiftning/renovering altid bør bero på en helhedsvurdering. Vi håber, at anbefalingerne i denne rapport kan være med til at kvalificere disse beslutninger.


Sidst i rapporten har vi beskrevet forslag til udvikling af jeres ejendom, som ligger ud over selve vedligeholdelsen. Det er idéer til nye tiltag, som kan forøge brugsværdien og den økonomiske værdi af jeres ejendom, og som vi mener, I med fordel kan overveje. Hvis jeres ejendom har et gældende energimærke, har vi desuden oplistet forslag til energimæssige forbedringer, som er nævnt i energimærket, men som ikke er udført på ejendommen.

Vedlagt vedligeholdelsesplanen er et 10-årigt budget med vejledende overslagspriser for de foreslåede vedligeholdelsesarbejder. Se selve budgetarket for en beskrivelse af, hvad der er indeholdt i priserne.

Vi håber, at I med denne vedligeholdelsesplan får et godt indblik i jeres ejendoms stand og dens potentialer for udvikling.

God læselyst!

Med venlig hilsen



## Payam Faalzadeh

Urban Designer Cand.Arch &  
Bygningskonstruktør  
Mobil: +45 28 55 82 85

## Nikolaj Bundgaard Pejtersen

Bygningskonstruktør stud. mak, murer  
Mobil: +45 26 33 21 81

## STAMDATA FOR EJENDOMMEN

### ADRESSE

Christian II's Allé 2A  
Postkassen  
2300 København S

### MATRIKEL OG EJERLAV

15ap, Sundbyvester, København.

### OPFØRELSESÅR

1907

### ANTAL ETAGER

5 uden kælder og tagetage

### ANTAL LEJLIGHEDER

18

### BEVARINGSVÆRDI

Bevaringsværdi 4

Bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Registrerede bevaringsværdier kan ses på [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).

## AREALER IFØLGE BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Bebygget areal	305 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	1515 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	1486 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	187 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	298 m <sup>2</sup>
Samlet tagetageareal	0 m <sup>2</sup>

Detaljeret arealopgørelse kan ses på [www.ois.dk](http://www.ois.dk).

Bemærk at bygnings- og boligejere har ansvar for at oplysninger i BBR er korrekte.

# INDHOLD

<b>Rapportens opbygning</b> .....	<b>4</b>
<b>Grundlag</b> .....	<b>6</b>
<b>Det videre arbejde</b> .....	<b>6</b>
<b>Tilstandsvurdering</b> .....	<b>7</b>
Opsummering .....	8
01 Tag .....	9
02 Kælder og fundering .....	15
03 Facader .....	17
04 Vinduer .....	20
05 Udvendige døre .....	23
06 Trapper .....	26
07 Porte og gennemgange .....	29
08 Etageadskillelser .....	31
09 Toilet og bad .....	33
10 Køkken .....	34
11 Varmeanlæg .....	35
12 Afløb .....	38
13 Kloak .....	39
14 Vandinstallation .....	40
15 Gasinstallation .....	42
16 Ventilation .....	43
17 El og Svagstrøm .....	46
18 Øvrige ombygningsarbejder .....	49
19 Private friarealer .....	51
<b>Ejendomsudvikling</b> .....	<b>52</b>
<b>Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter</b> .....	<b>53</b>
<b>Bilag - Budget</b> .....	<b>54</b>

## RAPPORTENS OPBYGNING

Denne vedligeholdelsesplan er udarbejdet med udgangspunkt i vores besigtigelse af jeres ejendom. Formålet med planen er at give jer et overblik over kommende vedligeholdelsesarbejder - lige fra de ukomplicerede, forebyggende vedligeholdelsesopgaver (f.eks. malerbehandling af vinduer) til eventuelle kritiske skader (f.eks. utætheder i taget), som der bør tages hånd om snarest. Planen dækker de kommende 10 år.

Selve tilstandsvurderingen er struktureret i en række hovedafsnit, "01. Tag", "02. Kælder og fundering", "03. Facader" osv., hvor ejendommens bygningsdele gennemgås systematisk. Hver bygningsdel er givet en karakter alt efter hvordan den fremstår. I tilfælde hvor en bygningsdel fremstår i varierende stand er karakteren for den værste skade angivet. Karakterskalaen, som fremgår af næste side, indeholder fire alvorlighedsgrader for observerede skader (karaktererne A-D), samt tre supplerende karakterer.

Planen indeholder også bemærkninger vedrørende bygningsdele, som ikke kunne vurderes, eller som bør undersøges nærmere, f.eks. fordi det ikke var muligt at bestemme omfanget eller alvoren af en skade under besigtigelsen. Karakteren "bør undersøges nærmere" kan desuden være kombineret med karaktererne A-D ved bygningsdele som har synlige skader, men hvor der samtidig er forhold, som ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved gennemgangen. Bemærk desuden, at der ikke er angivet forslag til forbedring af kosmetiske skader (A), idet rapporten fokuserer på skader, som kan få betydning for bygningens funktion.

## KARAKTERSKALA

✓ **A B C D ! ?**  
        
Ingen bemærkninger

Angiver at bygningsdelen ikke har nogen skader – end ikke kosmetiske.

✓ **A B C D ! ?**  
        
Kosmetisk skade

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke indtrykket af bygningen.

✓ **A B C D ! ?**  
        
Mindre alvorlig skade

Beskriver skader eller forhold, som i øjeblikket ikke har nogen væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion, men som inden for overskuelig tid kan udvikle sig til alvorlige skader.

✓ **A B C D ! ?**  
        
Alvorlig skade

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

✓ **A B C D ! ?**  
        
Kritisk skade

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

✓ **A B C D ! ?**  
        
Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig eller kritisk skade. Derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Kan også betegne et opmærksomhedspunkt, som ikke er en skade.

✓ **A B C D ! ?**  
        
Ikke vurderet

Angiver at bygningsdelen ikke er vurderet, f.eks. fordi der ikke var adgang til den under besigtigelsen eller fordi vedligeholdelsen ikke varetages af rapportens modtagere (men f.eks. de enkelte beboere i en forening i stedet).

## GRUNDLAG

Som grundlag for udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen har følgende været til rådighed:

- BBR-oplysninger
- Tidligere vedligeholdelsesplan
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder
- Dialog og gennemgang 03.02.2021 med Lea Gosvig fra foreningens bestyrelse.

Der er i forbindelse med besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb i bygningens klimaskærm eller bygningsdele for at afdække eventuelle skjulte bygningskader.

## DET VIDERE ARBEJDE

Når I modtager vedligeholdelsesplanen med tilhørende budget, skal der træffes beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

Trio Arkitekter har stor ekspertise inden for renovering, vedligeholdelse og servicering af ejendomme og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres.

Vores ydelser kan bestå af:

- Udarbejdelse og udsendelse af udbudsmateriale samt indhenting af tilbud fra håndværkere.
- Forhandling med håndværkere for større byggesager.
- Tilsyn med håndværkere under udførelsen af arbejdet.
- Igangsætning af vedligeholdelsesplaner.
- Budgetstyring og aflevering af arbejdet.
- 1-års garantigennemgang af arbejdet.

Trio Arkitekter tilbyder hvert andet år at gennemgå ejendommen og revidere nærværende vedligeholdelsesplan for at sikre, at den er opdateret i forhold til udførte vedligeholdelsesarbejder samt nyopståede skader.

Kontakt os endelig for at høre mere.

# TILSTANDSVURDERING

## OPSUMMERING

### PUNKTER DER BØR FØLGES OP PÅ SNAREST

Følgende opsummering oplister bygningsdele, som enten vurderes at have alvorlige eller kritiske skader, eller som bør undersøges nærmere. Der bør tages hånd om disse bygningsdele inden for kort tid, dvs. inden for det kommende år - men jo før, jo bedre.

For bygningsdele med alvorlige skader (C), er der risiko for, at bygningsdelens funktion svigter. For bygningsdele med kritiske skader (D), er der tillige risiko for, at bygningsdelens svigt medfører skade på andre bygningsdele. Bygningsdele som er angivet til nærmere undersøgelse (!) *kan* ligeledes have alvorlige eller kritiske skader, hvorfor undersøgelsen bør udføres snarest. Bygningsdele, som ikke kunne vurderes ved besigtigelsen (?) er også medtaget i opsummeringen, da det kan være en god idé at få besigtiget og tilstandsvurderet disse - f.eks. ved en kommende revidering af denne vedligeholdelsesrapport.

Yderligere detaljer om nedenstående punkter og tilstandsvurdering af ejendommens øvrige bygningsdele fremgår af de følgende kapitler.

PKT.	BYGNINGSDEL	TILSTAND							FORESLÅET TILTAG
		✓	A	B	C	D	!	?	
01.01	TAGBELÆGNING	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
08.01	ETAGEADSKILLELSE MELLEM KÆLDER OG STUEETAGE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kritisk skade
08.02	ETAGEADSKILLELSE MOD TAGRUM	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere
13.01	KLOAK	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere
16.01	UDSUGNING FRA KØKKENER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
17.04	RØGALARMER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ikke vurderet

**BESKRIVELSE**

Ejendommens tag er opført som københavertag. Tagbeklædningen på skrå flader består af eternitskifer og dent flade tag er beklædt med tagpap.

Pga. snebelagte overflader på tag og sikkerhed, har det ikke været muligt at komme op på taget for at tage billeder af de forskellige bygningsdele.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Taget er blandt de vigtigste bygningsdele at holde i god stand på enhver bygning, da skader på dette hurtigt kan medføre store følgeskader på andre dele af bygningen. Vi anbefaler, at tagbelægning og gennemføringer eftergås visuelt for skader hvert år. Eventuelle skorstene, brandkamme, kviste, tagvinduer og lignende bør ligeledes inspiceres for skader og begyndende nedbrydning jævnligt. Tagrender bør renses hvert til hvert 3. år afhængig af bygningshøjden og afstanden til omkringstående træer.

**01.01 TAGBELÆGNING****Materialer**

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

Den flade del er belagt med tagpap med svejste samlinger.

**Registreringer**

Generelt ser den ydre tagbelægningen ud til at være i mindre god stand. Tagfoden er også registeret til at være i meget dårlig stand.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

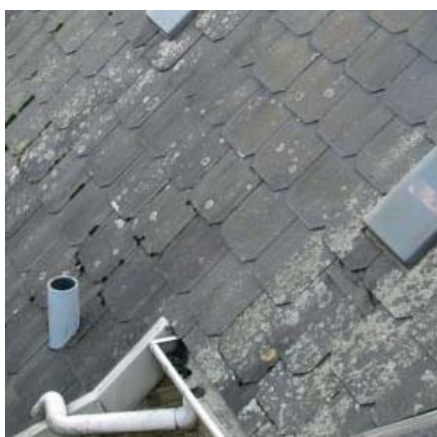
**Tiltag**

Ved vurdering fra loftlem og tidligere udført vedligeholdelsesplan bør foreningen overveje at tagbeklædning af pap og eternitskifer udskiftes og tagfod udbedres.

**Hvornår?**

Det bør udføres i 2021.

# TILSTANDSVURDERING



## 01.02 TAGGENNEMFØRINGER

### Materialer

Taggennemføringer i form af faldestammeudluftninger og taghætter er udført i zink og skorstene er udført i blankt murværk.

### Registreringer

Der blev ikke foretaget destruktive indgreb ved registrering. Men visuelt inde- og udefra er gennemføringer intakte og uden fejl.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Det anbefales at foreningen foretager visuelt registrering af taggennemføringer for utætheder og vandindtrængning.

### Hvornår?

Visuelt kontrol anbefales foretaget hvert år.

## 01.03 TAGRENDER OG NEDLØB

### Materialer

Tagrender og nedløb forefindes i pvc.

### Registreringer

Det har ikke været muligt at besigtige og registrere tagrender på kort afstand. Tagrender og nedløbsrør vurderes til at være i middel stand. Det vides ikke om der er utætte samlinger i tagrender.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Foreningen må overveje at udskifte tagrender og nedløbsrør til zink i forbindelse med udskiftning af tagbelægninger. Tagrender skal renses hvert år.

### Hvornår?

Tagrender anbefales renses hvert år.

# TILSTANDSVURDERING



## 01.04 SKOTRENDER

### Materialer

Der forefindes en skotrende i knækket i hjørnet på tag mod gården og den er evt. udført i zink.

### Registreringer

Det har ikke været muligt at besigtige eller fotografere skotrenden

### Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Ingen bemærkninger

### Hvornår?

Ingen bemærkninger



## 01.05 RYGNINGER OG GRATER

### Materialer

Rygninger og grater er udført i træ og beklædt med eternitskifer og tagpap.

### Registreringer

Det har ikke været muligt at besigtige og registrere rygninger og grater på kort afstand.

### Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ingen bemærkninger

### Tiltag

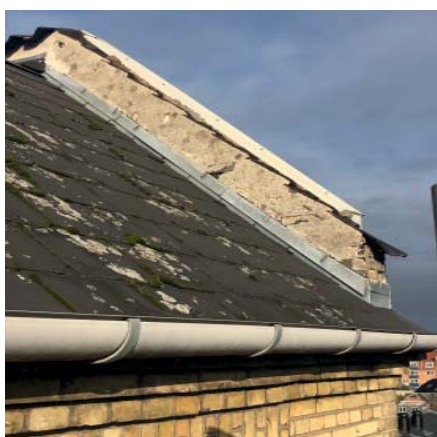
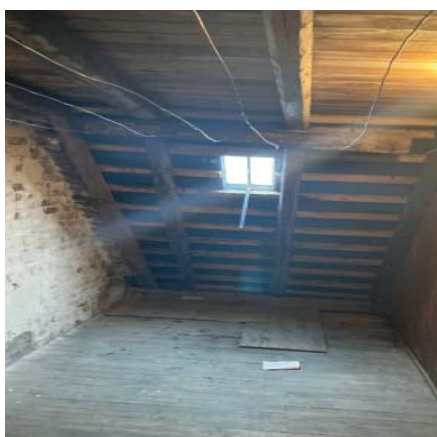
Det anbefales at foreningen foretager visuelt registrering inde i loftrummet for utætheder og vandindtrængning.

### Hvornår?

Ingen bemærkninger.



# TILSTANDSVURDERING



## 01.06 TAGVINDUER OG OVENLYS

### Materialer

Tagvinduer forefindes i smedjern og i forskellige typer.

### Registreringer

Tagvinduer er registreret til at være i mindre god stand.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Vindernes åbne-lukkemekanisme bør efterses og smøres iht. producentens anbefalinger.  
Tagvinduer anbefales at udskiftes til nye.

### Hvornår?

Tagvinduer anbefales udskiftet til nye i 2025. Position er prissat i planperioden.

## 01.07 BRANDKAMME

### Materialer

Brandkamme er udført i teglsten, afsluttet med puds og inddækning i zink.

### Registreringer

Brandkamme vurderes til at være i mindre god stand. Der er revner i pudset og brandkam trænger til vedligehold.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Brandkam skal eftergås for puds og løse afdækningssten.

### Hvornår?

Eftergang af brandkam bør udføres i 2021.

# TILSTANDSVURDERING



## 01.08 SKORSTENE

### Materialer

Der forefindes 8 skorstene på ejendommen. Skorstene er udført i teglsten.

### Registreringer

Skorstenen på ejendommen er udført i blankt murværk og med afdæknings plader i beton. Generelt er skorstenes fuger og sten i en slidt stand, når man ser på overflader. Selve afdæknings pladerne vurderes ligeledes at være nedbrudte i overfladerne.

### Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetisk skade

### Tiltag

Det anbefales at fuger og teglstenene i skorstene eftergås for mangler og udbedres følgende.

### Hvornår?

Det anbefales udført i 2021.



## 01.09 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

### Materialer

Inddækninger og fodblikke/løskante er udført i zink

### Registreringer

Inddækninger, fodblikke og løskante er vurderet i mindre god stand.

### Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetisk skade

### Tiltag

Inddækninger, fodblikke og løskante anbefales udbedret i forbindelse med vedligeholdelse af brandkam og skorstene.

### Hvornår?

Det anbefales udført i 2021.



# TILSTANDSVURDERING



## 01.10 TAGSKILLEVÆGGE

### Materialer

Tagskillevægge er udført som murværk.

### Registreringer

Vægoverfladerne fremstår generelt pæne. Der er registreret fremkomst af revner og manglende fugemørtel.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

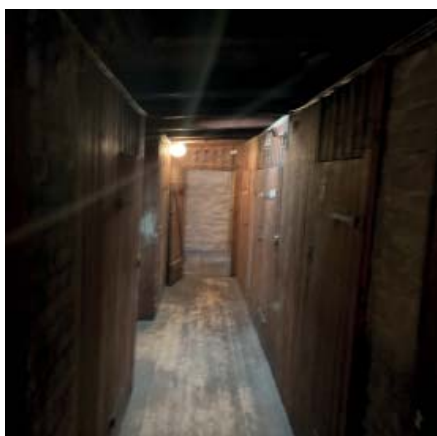
### Tiltag

Det anbefales at foreningen foretager visuelt kontrol med fuger og teglsten løbende.

Mørtelfuger anbefales udbedret.

### Hvornår?

Udbedring af fuger anbefales i 2021.



## 01.11 DEPOTER / PULTERRUM

### Materialer

Depotrummene er placeret i loftrum og disse er udført med træskillevægge.

### Registreringer

Pulterums skillevægge fremstår i normal og almindelig stand.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

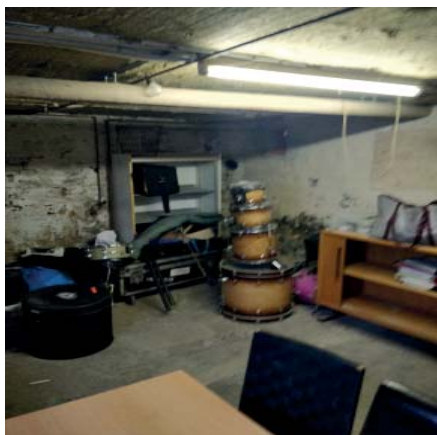
### Tiltag

Ingen bemærkninger

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



**BESKRIVELSE**

Kælderen er anvendt til cykelparkering og varmecentral. Der er adgang til kælderen via udvendige trappeskakte samt via ejendommens bagtrapper.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Kældre i ældre ejendomme er ofte fugtige, hvilket sædvanligvis skyldes, at datidens byggemetoder ikke sikrer kælderen tilstrækkeligt mod vandpåvirkninger udefra. Traditionelle materialer som mursten, mørtel, puds og kalk har dog egenskaber, som betyder, at fugt kan bortledes via naturlig diffusion og fordampning. Hvis kælderen primært anvendes til depoter og lignende anbefaler vi, at murede kældervægge udelukkende reparerer med diffusionsåben materialer, og at der sikres en god ventilation af rummene - så vil fugtniveauet ofte kunne holdes på et acceptabelt niveau.

**02.01 KÆLDERGULVE****Materialer**

Kældergulvet er udført støbt i beton.

**Registreringer**

Generelt ser overfladen på gulvene pæn ud. Tilstanden på gulvet er normal. Gulvet vurderes derfor ikke at give anledning til udgifter ud over alm. vedligehold.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

**Tiltag**

Ingen bemærkninger.

**Hvornår?**

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



## 02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE

### Materialer

Kælderydervægge og -skillevægge er udført som murede med puds.

### Registreringer

Vægoverfladerne fremstår generelt pæne. Der er synlige afskalninger fra fugtindtræningen i form af afskallende puds, men det vurderes dog ikke at have en væsentlig betydning. Der er registreret fremkomst af blotte mursten og manglende fuger og puds enkelte steder. Pudsens funktion er fungerende som et offerlag, hvis denne skaller af forsvinder offerlaget og der medføres skade på fugten.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Det anbefales at foreningen foretager visuelt kontrol med fuger og teglsten løbende og udbedre. Offerlaget herunder puds anbefales reetableret.

### Hvornår?

Visuelt kontrol anbefales udført hvert år. Udbedring af fuger og puds anbefales i 2026.



### BESKRIVELSE

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

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

Sokkel mod gadesiden er delvist udført i granitsten sokkel.

Sokkel mod gård er pudset/malerbehandlet.

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

Ejendommens facader mod gårdsiden er renoveret i 2019 og fremstår intakt og i god stand..

### GENERELLE ANBEFALINGER

Facaderne mod henholdsvis gade- og gårdside fremstår generelt i god stand efter nyere tids renoveringer.

Der ses enkelte partielle revnedannelser i pudsede gesimbånd.

Det samme gælder under sålbænk på de malede/pudsede karnap udspring mod gaden.

Vi anbefaler, at facaderne eftergås visuelt for skader ca. hvert 5. år.

#### 03.01 SOKLER

##### Materialer

Sokkel mod gadesiden er delvist udført i granitsten og mod gårdsiden, er soklen malet henover sammen med underfacaden.

##### Registreringer

En del af soklen mod gadesiden er renoveret fornylig i forbindelse med vinduesudskiftning. Ved områder hvor soklen ikke er malet/pudset, fremstår der enkelte partielle revnedannelser under kældervinduer ved soklen.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skader

##### Tiltag

Revnedannelser bør udbedres, så der ikke sker frostsprængninger ved vandindtrængen.

Derudover anbefales det at foreningen generelt foretager visuelt kontrol for revner og afskallinger løbende.

##### Hvornår?

Bør udbedres i løbet af forår/sommer/efterår 2021.



## 03.02 GADEFACADER

### Materialer

Gadefacade fremstår med en overfacade fra 1. sal til tagfod i blankt murværk opmuret i klassisk krydsforbandt. Omkring vinduer i karnapper er der udført mønstret puds. Underfacade fremstår som pudsede overflader med refendfuger op til 1.sal hvor der afsluttes med gennemgående gesimsbånd. De pudsede overflader er overfladebehandlet med en gråtonet maling.

### Registreringer

Ejendommens facader mod gadesiden er reoveret i 2014 og fremstår generelt set i pæn stand. Der er observeret enkelte revnedannelser i pudset/malet overflade under sålbænk i karnap. Derudover ses der enkelte afskalninger af puds ved portindgang til gårdsiden.

Elastisk fuger til gavlisolering mod gaden er krakeleret og sluppet.

### Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetisk skade

### Tiltag

Generelt for murværket mod gade, skal det anbefales, at murværket gennemgås for sætningsrevner, frostsprængninger, udfaldne og manglende fuger og lign. ca. hvert 5. år i forbindelse med det alm. vedligehold af ejendommen. Elastiske fuger til gavlisolering anbefales udskiftet.

### Hvornår?

Elastiske fuger til gavlisolering bør overvejes udskiftet i 2021. Fugerne og pudsede overflader anbefales eftergået i 2025. Positionen er prissat i planperioden.

## 03.03 GÅRDFACADER

### Materialer

Gårdfacade er udført som blankt murværk med gule facade-sten opmuret i klassisk krydsforbandt fra 1.sal til tagfod. Facaden fremstår som gadefacaden i en pæn stand.

Gårdfacadens underfacade fremstår som en kokskrå pudset/malet overflade fra terræn til 1.sal.

Gavlen er efterisoleret og fremstår med stålplader som afslutning.

### Registreringer

Ejendommens facader mod gårdsiden er i forbindelse med vinduesudskiftning reoveret i 2019 og fremstår intakt og i god

# TILSTANDSVURDERING



stand.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?  
■ □ □ □ □ □ □

Ingen bemærkninger

## Tiltag

Generelt for murværket mod gård, skal det anbefales, at murværket gennemgås for sætningsrevner, frostsprængninger, udfaldne og manglende fuger og lign. ca. hvert 5. år i forbindelse med det alm. vedligehold af ejendommen.

## Hvornår?

Fugerne anbefales eftergået i 2025. Positionen er prissat i planperioden.



## 03.04 SÅLBÆNKE

### Materialer

Sålbænke under vinduer på henholdsvis gård- samt gadefacade er udført som skifer sålbænke lagt i en mørtel pude.

### Registreringer

I forbindelse med vinduesudskiftning og reovering af gårdfacade i 2019, blev samtlige skifer sålbænke udskiftet. Derfor er der ikke observeret yderligere skader. Mod gadefacade er det observeret ved skifer sålbænk, at mørtel fuge ikke tilslutter helt tæt ved elastisk fuge. Ud over dette, ses der ingen yderligere skader på sålbænkene mod gaden.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?  
□ □ ■ □ □ □ □

Mindre alvorlig skade

## Tiltag

Generelt for sålbænke mod gade og gård, skal det anbefales, at sålbænke gennemgås for manglende fuger og revnedannelser, og lign. ca. hvert 5. år i forbindelse med det alm. vedligehold af ejendommen.

## Hvornår?

Sålbænke anbefales eftergået i 2025. Positionen er prissat i planperioden.





### BESKRIVELSE

Vinduer mod gadesiden er udskiftet i 2014, til træ/aluvinduer, forsynet med lav energiruder.  
Vinduer mod gårdsiden er i forbindelse med facaderenovering udskiftet til Hvidbjerg 2-lags energi træ/aluvinduer.  
Vinduerne på ejendommen fremstår i generel pæn stand  
Generelt bør malerbehandlede trævinduer og døre malerbehandles ca. hvert 5-8. år, for at sikre at disse er beskyttet mod nedbrydning.

### GENERELLE ANBEFALINGER

Det udvendige aluminium begrænser behovet for vedligeholdelse. Det anbefales at vaske den udvendige del af vinduet et par gange om året.

Den indvendige del af vinduet kræver reelt ingen pleje for at sikre holdbarheden.

I de fleste rum vil der dog være behov for at fjerne skidt og snavs fra karm og ramme. Hyppigheden afhænger af den belastning, rummet er udsat for.

Rengøringen foretages med klud og mildt pH- neutralt sæbevand. Tætningslister kræver almindeligt vedligehold, som er rengøring efter behov. Brug en klud med lidt silikone plejemiddel, så forbliver listerne bløde. Dette skal udføres jf. vejledning fra producenten. Dette er som regel på årlig basis. Beslagdelene kræver ikke megen pleje. Det vil dog være fornuftigt at give de bevægelige beslagdele et par dråber syrefri olie et par gange om året, så de fortsat bevæger sig ubesværet. Brug syrefri olie. Desuden anbefales det, at snavs holdes væk fra de forskellige glideskinner, dermed vil vinduerne altid være fuldt funktionsdygtige.

#### 04.01 GADE FACAEVINDUER

### Materialer

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

### Registreringer

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

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Ingen yderligere tiltag. Se evt. under pkt. "generelle anbefalinger"

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.

# TILSTANDSVURDERING



## 04.02 GÅRD FACADEVINDUER

### Materialer

Vinduer mod gårdsiden er i forbindelse med facaderenovering udskiftet i 2019 til Hvidbjerg 2-lags energi træ/alu-vinduer.

### Registreringer

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

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Ingen yderligere tiltag. Se evt. under pkt. "generelle anbefalinger"

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.

## 04.03 KÆLDERVINDUER

### Materialer

Kældervinduer mod gårdsiden er i forbindelse med facaderenoveringen udskiftet til Hvidbjerg 2-lags energi træ/alu-vinduer. Kældervinduer mod gadeside fremstår som trævinduer, forsynet med termoruder.

### Registreringer

Kældervinduerne mod gaden er medtaget af tiden og bør gennemgå en maler- snedkergennemgang.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

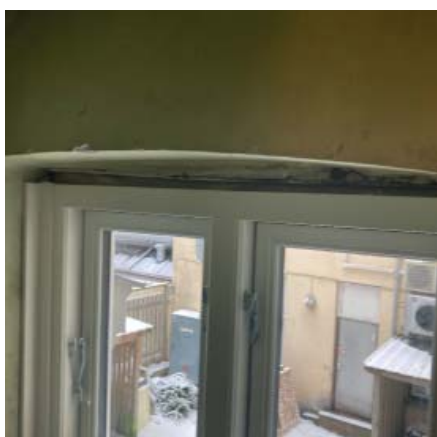
Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Kældervinduerne mod gaden bør have en almindelig maler-/ snedkergennemgang. Foreningen kan med fordel overveje at udskifte til nye i træ/alu vinduer som Hvidbjerg vinduer. Træ/alu vil være langt mere modstandsdygtig overfor det danske klima og saltning.

### Hvornår?

Almindelige vedligehold af trævinduer anbefales at udføres en gang hvert. 5 år, første gang i 2022.



## 04.04 FUGER OMKRING VINDUER

### Materialer

I takt med vinduer er udskiftet i henholdsvis 2014 og 2019 er udvendige fuger omkring vinduerne, udført i materialer i form af elastiske gummifuger.

### Registreringer

De elastiske fuger er generelt i ok stand men bør jævnligt efterses da manglende og/eller defekte fuger kan påvirke nedbrydningen af vinduet og forårsage skader på murværket. Mod gaden ved erhvervsforretnings vindue samt ved kældervindue er det observeret at den elastiske fuge slipper.

Ved kældervinduer, mangler der fuger på indvendige side, og der er dermed direkte adgang til bagstop/isoleringen.

Derudover er det observeret at der mangler færdig liste afslutning ved de fleste opgangsvinduer.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Bløde udvendige fuger bør eftergås for yderligere misvedhæftninger og udbedres. Såfremt der adgang for vandindtrængen igennem sprækker eller lignende, kan dette forårsage råd- og frostskafer. Især ved kældervinduer mod facade, da disse er af organisk materiale og placeret i et belastet område.

Det anbefales at indvendige fuger ved kældervinduer lukkes af med en diffusions åben mørtel fuge. Ligeledes bør indvendige afslutninger i form af lister færdiggøres.

### Hvornår?

Det anbefales jævnligt at efterse de bløde fuger for at sikre, at disse er vedhæftende til murværket samt karmen, så der ikke trænger vand ind mellem.

Der anbefales at fuger omkring vinduer mod gaden udskiftes i 2021.

## 05 UDVENDIGE DØRE



### BESKRIVELSE

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.

Bagtrappe døre er af træ, med termoglasfelt i øverste del.

### GENERELLE ANBEFALINGER

Generelt bør malerbehandlede trædøre males med en diffusions åben maling, f.eks. linoliemaling, hvert 5. til 8. år for at beskytte træet mod nedbrydning. Tætningslister bør eftergås, og hængsler og beslag bør smøres hvert år for at sikre dørenes funktionalitet. Derudover bør fuger omkring udvendige døre jævnlige efterses, for at sikre, at de er intakte.



### 05.01 DØRE TIL HOVEDTRAPPER

#### Materialer

Gadedørene er udført som malerbehandlede trædøre med glas. Dørenes overflader, både ind- og udvendigt, er generelt pæne og bærer præg af vedligeholdelse.

#### Registreringer

Dog er der registreret delvis afskallinger af malingen på bunden af opgangsdørene, og tætningslister fremstår krakelerede, delvis manglende og tør. Generelt er tilstanden på dørene er gode.



#### Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

Iht. Topdahl vedligeholdelsesplan for 2015, er det oplyst at opgangsdøre er malerbehandlet i 2015. Derfor anbefales det, at man igangsætter en snedker eftergang af opgangsdøre udskiftning tætningslister efterfulgt af malerbehandling

#### Hvornår?

Det anbefales udført i 2022.

### 05.02 DØRE TIL KØKKENTRAPPER

#### Materialer

Bagtrappe døre er af træ, med termoglasfelt i øverste del

#### Registreringer

I takt med facaderenoveringen i 2019 af gårdfacaden, blev der ligeledes udført snedkergennemgang af bagtrappe døre. Der er kun observeret skidt eller snavs på overfladen.



## TILSTANDSVURDERING



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

### Tiltag

Generelt bør malerbehandlede trædøre males med en diffusions åben maling, f.eks. linoliemaling, hvert 5. til 8. år for at beskytte træet mod nedbrydning. Tætningslister bør eftergås, og hængsler og beslag bør smøres hvert år for at sikre dørenes funktionalitet. Derudover bør fuger omkring udvendige døre jævnligt efterses, for at sikre, at de er intakte. Rent kosmetisk, bør man i samme omgang vaske døren ned.

### Hvornår?

Det anbefales udført i 2025.



### 05.03 KÆLDERDØRE

#### Materialer

Kælderdøre er træ/aludøre, med fyldninger..

#### Registreringer

Dørene er i en god stand med pæne intakte overflader.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

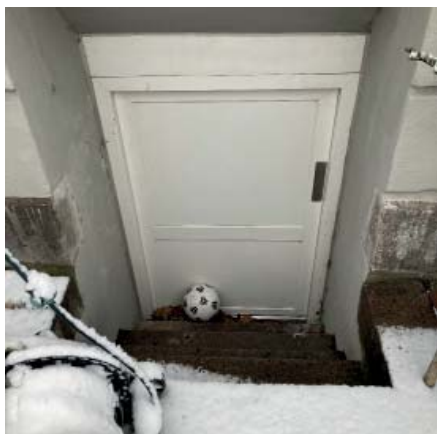
Ingen bemærkninger

#### Tiltag

Kælderdøre på gadeside er beklædt med alu-kapper og derved er der ikke behov for malerbehandling. Det udvendige aluminium begrænser behovet for vedligeholdelse. Det anbefales at vaske den udvendige del af dørene et par gange om året

#### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.





#### 05.04 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

##### Materialer

Fuger omkring dørene er udført som bløde fuger.

##### Registreringer

De elastiske fuger er generelt i ok stand men bør jævnligt efterses da manglende og/eller defekte fuger kan påvirke nedbrydningen af døre og forårsage skader på murværket.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

##### Tiltag

Ingen bemærkninger.

##### Hvornår?

Det anbefales jævnligt at efterse de bløde fuger for at sikre, at disse er vedhæftende til murværket samt karmen, så der ikke trænger vand ind mellem.

Det forventes en udskiftning af fuger til udvendige døre i 2025.



#### 05.05 TRIN TIL HOVEDDØRE

##### Materialer

Trin til hoveddøre er bygget af granitsten og fliser.

##### Registreringer

Der er registeret revner i fuger mellem fliser og granitsten.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

##### Tiltag

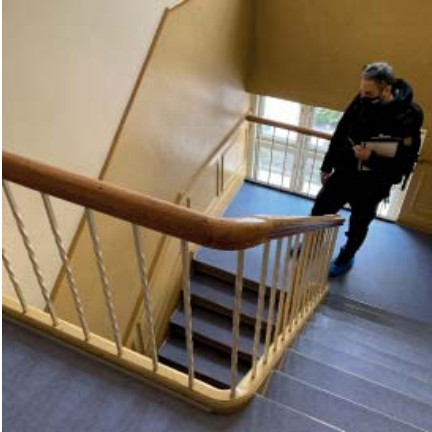
Fuger og fliser anbefales eftergået og omfuget.

##### Hvornår?

Udskiftning af fuger til hoveddøre i 2021.



## 06 TRAPPER



### BESKRIVELSE

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 ma- lede.

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 over- flade.

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



### GENERELLE ANBEFALINGER

De fælles trapper i en ejendom er blandt de bygningsdele, som almindeligvis er hårdest udsat for den daglige slitage. Trapperne bør løbende vedligeholdes, så trin, reposer, værn mv. er intakte og trapperne dermed er sikre at færdes på. Der bør desuden være installeret røgalarmere i alle trapperum til beboelse af hensyn til sikkerheden. Mange foreninger vælger derudover løbende at istandsætte deres trappeopgange af æstetiske årsager, så de fremstår velholdte og indbydende.



### 06.01 HOVEDTRAPPER

#### Materialer

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 ma- lede.

Nederste vægflader er beklædt med malet træfyldninger. Håndliste er udført i hårdt træ, med balustre i malet stål.

#### Registreringer

På begge hovedtrapper fremstår den øverste vægdel, samt loft overflade som krakelerende og afskallende. Derudover ses der revnedannelser henover dør, samt ved vindue på øverste etage i opgangen med den "gule trappe". I samme opgang er der observeret en revnedannelse i balustret hvor den drejer. Derudover ses forkanter på trappe ved stødtrin ud til at være medtaget efter slitage.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade.

#### Tiltag

Det anbefales at der udføres snedkergennemgang af hen- holdsvis hovedtrapper, vægge, lofter og træværket efterfølgen- de malerbehandles og lakeres. Revne dannelser bør bankes





nænsomt ned og efterfølgende pudses op igen inden malerbehandling. Linoleumsbelægning bør med jævne mellemrum renses og behandles med polish.

### Hvornår?

Hvornår trapper/opgange generelt skal istandsættes, er delvist et spørgsmål om foreningens ønske om udseende. Det anbefales dog at snedker- samt malergennemgang udføres inden 2024.



## 06.02 KØKKENTRAPPER

### Materialer

Køkkentrapperne er udført i træ fra kælder til loft. Vægge og lofter er pudset med efterfølgende malerbehandling.

### Registreringer

I nr. 17, forekommer der ligeledes en del hakker, revner o.lign. på væggene. Sidstnævnte er alene af visuel karakter. Ved vand gennemføringer i etagedæk er det observeret, at det brandhæmmende pudslag er defekt, og dermed synligt bjælkelag. Der er ikke registreret løse eller manglende balustre på bagtrapperne. Håndlister er rimelig medtaget efter almen hverdagslitage. Træværket og overflader på trappen ser generelt rimeligt medtaget ud.

I nr. 2A fremstår bagtrappen velholdt og generelt pæn. Der er observeret enkelte afskalninger af puds.



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

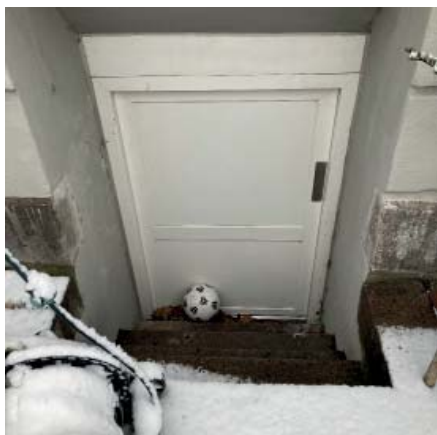
### Tiltag

Det anbefales at der udføres snedkergennemgang i nr. 17 af henholdsvis bagtrappe, vægge, lofter og træværket efterfølgende malerbehandles og lakeres. Revne dannelser bør bankes nænsomt ned og efterfølgende pudses op igen inden malerbehandling. Overflader på henholdsvis trin og stødtrin bør overfladebehandles. Derudover anbefales det at balustre og håndlister får en snedkergennemgang og efterfølgende overfladebehandles.



### Hvornår?

Snedkergennemgang samt malerbehandling anbefales udført i 2024.



## 06.03 KÆLDERNEDGANGE

### Materialer

Udvendige kældernedgange, herunder trapper og de afgrænsende skaktvægge, er udført støbt i beton med etableret værn i træ over terrænet.

### Registreringer

Der er registreret partielle afskalninger på skaktvægge omkring dørene. Derudover ses der revnedannelser omkring afløb i bundplade. Generelt set fremstår kældernedgangenes overflader pæne.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Kældernedgange bør gennemgå en almindelig vedligehold i form af en vandtættende overfladebehandling, således at overfladen fremstår intakt uden risiko for vandindtrængen i konstruktionen. I samme ombæring bør øvrige revner og ikke intakte overflader lukkes.

### Hvornår?

Vedligeholdelse anbefales udført i 2024.

## 07 PORTE OG GENNEMGANGE



### BESKRIVELSE

Foreningens port er placeret med indgang til gårdmiljøet fra Sigbrits Allé.

### GENERELLE ANBEFALINGER

Porte og gennemgange er ofte udsat for et stort slid, idet de almindeligvis dagligt benyttes som forbindelse mellem gade og gård af beboerne samt erhvervsdrivende. Evt. porte, låger og døre, samt gulv- væg- og loft overflader bør jævnligt besigtiges for at fastslå vedligeholdelsesbehovet.



### 07.01 PORTBLADE OG DØRE

#### Materialer

Porten er udført som en baluster-port i stålmateriale, med automatisk dørlukker.

#### Registreringer

Standen på porten vurderes som værende i normal stand. Under besigtigelse blev der oplyst af bestyrelsen at porten ikke levede op til foreningens forventninger.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

Det anbefales at man opretter en service aftale hos leverandøren, så der løbende udføre almindelige vedligehold på portblade.

#### Hvornår?

Det anbefales at der udføres service eftersyn af automatik på port 1 -2 gang hvert. år.



### 07.02 GENNEMGANG TIL GÅRD

#### Materialer

Mod nabo, er matriklen afgrænset med hegn opført i træ med 1 på 2 beklædning, samt betonstøbt kant derunder.

#### Registreringer

Støbt betonkant under hegn, ser medtaget ud. Flere steder er der revnedannelser og løst betonpuds. Derudover er det observeret at der er udført tagrende under beklædning på gavl. Tagrendens endestykke er itu.

## TILSTANDSVURDERING



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Betonkant under hegn bør eftergås og udbedres for revnedannelser og løst betonpuds, så der ikke opstår vandindtrængen. Yderligere vandindtrængen kan forårsage frostsprængninger. Derudover bør tagrende under gavlbeklædning gennemgås for skidt og snavs, og endestykke bør reetableres.

### Hvornår?

Det anbefales at ovenstående problematikker udbedres i løbet af 2021.



## 08 ETAGEADSKILLELSER



### BESKRIVELSE

Etageadskillelser mellem samtlige etager er udført som træbjælkelag med pudsede lofter, lerindsjud og trægulvbrædder. Bjælker er synlige på undersiden i kælder

### GENERELLE ANBEFALINGER

Etageadskillelserne i en ejendom kræver almindeligvis ingen særlig vedligeholdelse. Det er snarere overfladerne i disse - lofter og gulve - som løbende skal vedligeholdes, hvilket som regel varetages af beboerne selv. Der er dog nogle ting, som det er værd at være opmærksom på. I ældre ejendomme ses af og til skader på bjælker i etageadskillelsen over kælderen, f.eks. pga. fugtpåvirkninger fra opstigende fugt i kældervæggene. Ved rørgennemføringer ses det nogle gange, at der ikke er tilstrækkeligt brandisoleret. Hvis der er fritlagte jernbjælker bør disse være brandbeskyttede. Hvis etageadskillelsen over kælderen er uisoleret og kælderen er uopvarmet, er det oplagt at efterisolere etageadskillelsen på undersiden, såfremt der er plads til det. Etageadskillelser mod uudnyttede tagrum er ofte lette at efterisolere oppefra.



### 08.01 ETAGEADSKILLELSE MELLEM KÆLDER OG STUEETAGE

#### Materialer

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført med træbjælkelag. Bjælker er synlige på undersiden i kælder

#### Registreringer

Loft overfladerne på etageadskillelsen fremstår som pudsede overflader med efterfølgende stenulds isolering. Der er observeret flere gennemføringer som bør eftergås for at opnå korrekt tæthed ift. brand- og røgsmitte. Ligeledes er der observeret bjælker, hvor puds derpå, er afskallet.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade

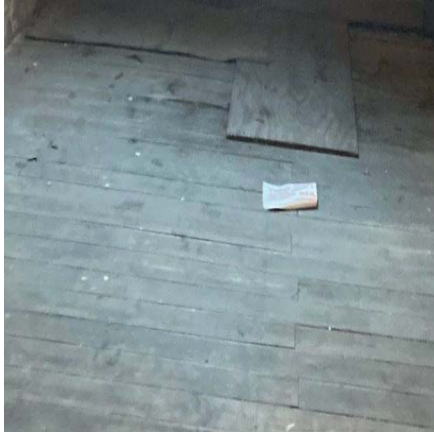
#### Tiltag

Det anbefales, at samtlige gennemføringer mellem kælder og stue gennemgås og udbedres for at opnå komplet tæthed ift. brand- og røgsmitte hvor dette er nødvendigt.

#### Hvornår?

Det anbefales udført snarest mulig i 2021.





## 08.02 ETAGEADSKILLELSE MOD TAGRUM

### Materialer

Etageadskillelsen er udført med træbjælkelag. Det oplyses iht. ejendommens energimærkningsrapport, at der er i 2017 er blevet isoleret med indblæsning af mineralulds granulat.

### Registreringer

Isoleringen er dokumenteret via dokumenter udleveret af foreningen.

Ifølge disse skulle isoleringen være udført fra loftsrummet, hvilket normalt kræver, at der bores huller i trægulvet for indblæsning af granulat. Hullerne lukkes efterfølgende med f.eks. en metalrist/-plade

Der fandtes dog ingen spor efter boring og lukning af huller i loftsrummet.

Overflader fremstår i generelt god stand.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

### Tiltag

Det bør undersøges nærmere om hvorvidt der er udført indblæsning af mineralulds granulat i etageadskillelsen eller ej.

### Hvornår?

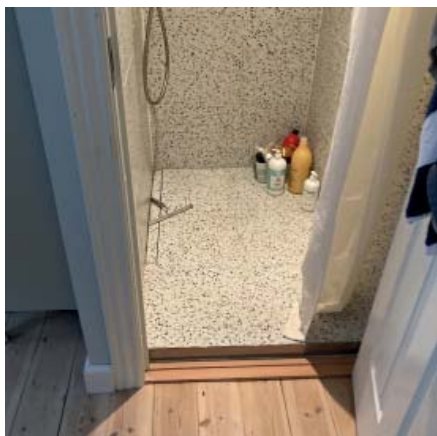
Det anbefales udført i 2021.

**BESKRIVELSE**

Toiletter og baderum i de enkelte lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere. Der blev dog registreret et yderst fornuftigt indeklima på badeværelserne i de registrerede boliger.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Fælles toiletter og baderum kræver som øvrige rum og bygningsdele løbende vedligeholdelse. Man bør især løbende besigtige installationer så som wc'er, håndvaske, brusere, gulv afløb og lignende for at sikre, at disse fungerer. I vådrum er det desuden vigtigt, at der er tilstrækkelig udsugning fra rummet, og at konstruktionerne i vådzoner (f.eks. ved bruseområde) er tætte.



**BESKRIVELSE**

Køkkener i lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Fælles køkkener kræver som øvrige rum og bygningsdele løbende vedligeholdelse. Man bør især løbende besigtige installationer så som afløb, køkkenvaske, opvaskemaskiner og lignende for at sikre, at disse er intakte og fungerer. Det er desuden vigtigt, at der er tilstrækkelig udsugning fra rummet, gerne via emhætte over komfur



**11 VARMEANLÆG**



**BESKRIVELSE**

Ejendommen har fælles varmecentral placeret i kælderen med adgang fra det fælles gårdmiljø samt fra kældernedgange mod gaden. 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.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Vi anbefaler, at varmtvandsbeholdere udslammes jævnligt, f.eks. hvert andet år, eller efter aftale med jeres VVS'er. Varmevexlere bør renses ca. hvert femte år. Derudover bør varmeanlægget serviceres af et autoriseret firma hvert år. Hvert år inden fyringssæsonen bør radiatorer udluftes og evt. fastsiddende termostatventiler "masseres", så det sikres, at de fungerer. Uisolerede rørstræk, ventiler mv. kan med fordel efterisoleres for at opnå en bedre varmeudnyttelse og dermed varmeøkonomi. Desuden er pumper, som er ældre end otte år, ofte rentable at udskifte pga. nye pumpe høje energieffektivitet.

**11.01 VARMECENTRAL**

**Materialer**

Varmecentralen er forsynet med fjernvarme og denne er oplyst at være velfungerende. Vejrkomparator 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 300liter. Beholdere er fra 2004. Centralvarmeanlægget er udført med trykexpansionsbeholder. Varmestreng i kælderplan er forsynet med afspærringsventiler, samt Frese flowcon strengreguleringsventiler. Centralvarmeanlæg er udført i sorte gevind stålrør.

**Registreringer**

Tilstanden på varmecentralen er god til normal.

**Tilstand**

✓	A	B	C	D	!	?
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ingen bemærkninger

## TILSTANDSVURDERING

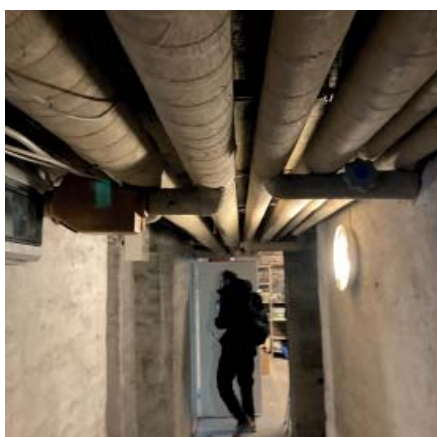


### Tiltag

Det anbefales at varmtvandsbeholderen udslammes og serviceres min. 1 gang om året af en autoriseret vs-installatør.

### Hvornår?

Der forventes ikke væsentlige vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden, under forudsætning af at der løbende udføres den nødvendige vedligeholdelse og servicering. Bør serviceres hvert år.



## 11.02 ISOLERING AF VARMEINSTALLATIONER

### Materialer

Isolering af varmeinstallationer i kælderen er generelt udført tilfredsstillende. Der er alene registreret isolerede rørføring inkl. isoleringskapper mv.

### Registreringer

Tilstanden på isolering af varmerør er tilstrækkelig.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



### Tiltag

-

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



## 11.03 RADIATORER

### Materialer

Radiatorerne i ejendommen er stort set alle placeret under vinduerne. Denne placering giver den mest optimale fordeling af varmen i de enkelte lejligheder. Opvarmning af radiatorerne sker via indirekte fjernvarme, med 1 stk. isoleret pladeveksler. Radiatorer er forsynet med termostatventiler, fabrikat Danfoss.

### Registreringer

Radiatorer vurderes til at være i god stand og der forventes ikke større udskiftninger på rør og radiatorer. Der kan være behov for partielle udskiftninger på radiatorventiler

# TILSTANDSVURDERING



og radiatorer i boliger..

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

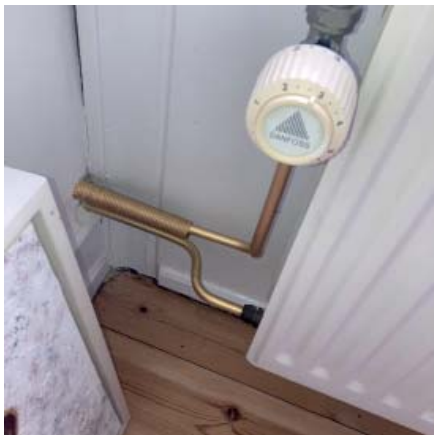
Ingen bemærkninger

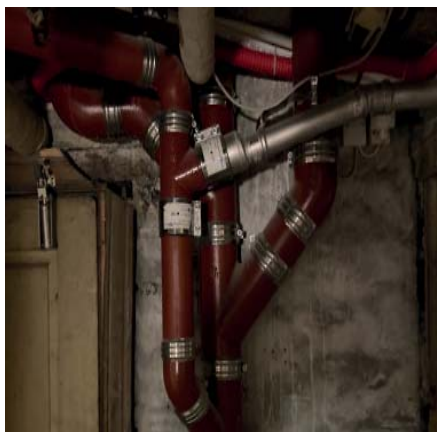
## Tiltag

Ingen bemærkninger

## Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.





### BESKRIVELSE

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.

### GENERELLE ANBEFALINGER

I ældre ejendomme, som ikke har fået udskiftet faldstammer, kan disse let blive en "joker" på vedligeholdelsesbudgettet, hvis man ikke er opmærksom på, løbende at holde øje med deres tilstand og vurdere behovet for udskiftning. På ældre faldstammer af støbejern kan omfanget af synlige tæringer på ydersiden ofte give et præj om den resterende levetid. Man bør derfor holde øje med, hvordan evt. tæringer udvikler sig. Vi anbefaler, at faldstammer renses ca. hvert 10. år for at sikre, at de forbliver fuldt funktionsdygtige. Ved udskiftninger anbefaler vi, at faldstammer så vidt muligt udskiftes i hele deres længde frem for i mindre bidder. Dette er nemmest at sikre, hvis foreningen, frem for de enkelte beboere, har ansvaret for vedligeholdelsen af faldstammerne.

#### 12.01 FALDSTAMMER

##### Materialer

Faldstammerne er hovedsageligt udført med dimensionen  $\varnothing 110$  mm og i støbejern.

##### Registreringer

Generelt er tilstanden på faldstammerne vurderet at være normal til god, men de fleste faldstammer var udført i rørkasser, hvilket gjorde det fysisk umuligt at foretage registreringer af de enkelte faldstammers tilstand.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

##### Tiltag

Der forventes ikke udskiftninger på afløbsinstallation. Der kan forekomme behov for rensning af afløb.

##### Hvornår?

Afløbsinstallationer bør løbende eftergås hvert 5. år.

**BESKRIVELSE**

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 fagmæssige 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.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Idet et kloaksystem i sagens natur er mindre synligt end de fleste andre af en ejendoms bygningsdele, er det ofte lettere at nedprioritere eller helt "glemme" vedligeholdelsen af dette. Et beskadiget kloaksystem kan dog være til stor gene for beboerne og i værste fald føre til skader på omkringliggende bygningsdele, hvorfor det bør inspiceres jævnligt. Vi anbefaler, at der med jævne mellemrum, f.eks. hvert 10. år, udføres TV-inspektion af kloakken, så dens tilstand kan fastslås og evt. skader kan udbedres. Pumper i pumpebrønde og højvandslukker bør testes og evt. renses årligt, for at sikre, at de fungerer. Der kan med fordel indgås en serviceaftale med et autoriseret VVS-firma vedrørende dette.

**13.01 KLOAK****Materialer**

Kloakken er oplyst til at være velfungerende og uden de store problemer med at afledning af vand.

**Registreringer**

Tilstanden på kloakken er ikke vurderet.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

**Tiltag**

Ophobninger af div. nedfaldne blade o.lign. bør fjernes løbende min. 1-2 gange årligt. Dette for at sikre at kloakkerne ikke tilstoppes. Derudover vil det 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

**Hvornår?**

TV-Inspektion bør udføres i 2021-2022

**BESKRIVELSE**

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik samt varmt brugsvand med cirkulation fra varmtvandsbeholder i varmecentralen. Vandforbrug i ejendommen afregnes efter vandforsyningens hovedmåler på koldt vandsstik. Hoved- og fordelingsledninger for koldt brugsvand er installeret i kælderen. Cirkulationsledning for varmt brugsvand i kælderen sørger for at returnere varmt brugsvand til varmtvandsbeholder i varmecentralen. Lodrette stigestrenger er tilsluttet forsyningsledninger i kælderen. Afgreninger på stigestrenger forsyner, via fordelings- og koblingsledninger, tapsteder i køkkenalrum og wc/bad.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Vandinstallationer i stålør bør jævnligt kontrolleres for tegn på tæring. Vi anbefaler desuden, at uisolerede rørstræk isoleres - varme rør af hensyn til varmeudnyttelse og -økonomi, og kolde rør for at undgå kondensdannelse på rørene.

**14.01 VANDINSTALLATIONER****Materialer**

Generelt er de fælles rørføringer i kælderen udført tilfredsstillende. Stigestrenger er placeret i køkkentrapper.

**Registreringer**

Der meldes ikke om problemer på vandinstallationen. Tilstanden på brugsvandinstallationerne vurderes at være normal til god alderen taget i betragtning. I kælderplan er der ved besigtigelsen registreret enkelte messing/kobber fittings med irre.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

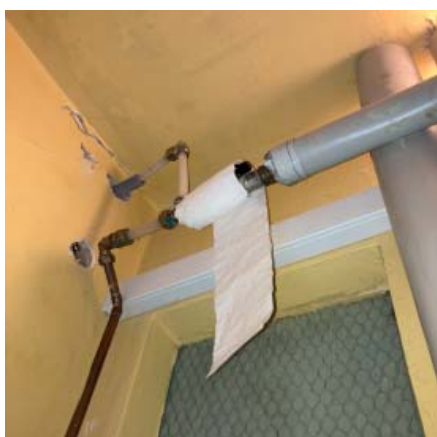
Ingen bemærkninger

**Tiltag**

Foreningen bør overveje omlægning af brugsvandinstallationer i køkkentrapper, da de forefindes i forskellige typer materialer. Pex-rør burde udskiftes til rustfrie rør.

**Hvornår?**

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger. Der kan dog forekomme behov for løbende partielle udskiftninger.



## 14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER

### Materialer

Isolering af vandinstallationer i uopvarmede rum som fx kælder, tagetagen osv. er udført tilfredsstillende.

### Registreringer

Tilstanden på isolering af vandrør er god. Dog er isolering på stige-streng i køkken-trappe defekt partielle steder. Ligeledes er ses der materialeskift fra kobber-rør til pex-rør. Gennem-brydninger i brand-sektions-væg er ligeledes ikke intakte.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Isolering på stige-streng i køkken-trapper bør reetableres, og løsning med pex og kobber-rør bør laves om til samme materiale. Primært for at kunne opretholde krav vedr. brand- og røg-smitte ift. gennem-brydningen som ikke er intakt i brand-sektions-væggen.

### Hvornår?

Det bør udføres i 2021.

## 14.03 VANDMÅLERE

### Materialer

Vandforbrug i ejendommen afregnes efter vandforsynings hovedmåler på koldt-vandsstik

### Registreringer

Ingen bemærkninger

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Ingen bemærkninger

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planpe-rioden udover alm. driftsomkostninger.

**BESKRIVELSE**

Der forefindes gasinstallation i ejendommen. Gasinstallationen er vurderet til at være velfungerende og uden større driftsproblemer.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

I ejendomme med gasinstallationer - f.eks. i form af gaskomfurer - er det ekstra vigtigt at sikre sig, at der er tilstrækkelig ventilation. Derfor må aftræksrør, friskluftsventiler, ventilationsåbninger og lignende aldrig tilstoppes i områder, hvor der står gasapparater. Det anbefales, at gasinstallationer serviceres af et autoriseret VVS-firma hvert år.

**15.01 GASINSTALLATION****Materialer**

I nr. 17 på Sigbrits Alle, er det oplyst at gasinstallationen er proppet af ved 1.sal og opefter. Der er flere lejligheder, der har fravalgt brugen af gas og er dermed afmeldt.

**Registreringer**

Tilstanden på gasinstallationen er normal.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

Ingen bemærkninger

**Hvornår?**

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



## 16 VENTILATION



### BESKRIVELSE

Udluftning/aftræk i lejlighederne er registreret stikprøvevis. Udluftning er udført som blandet via eksisterende aftrækskanaler naturlig- og mekanisk ventilation.

### GENERELLE ANBEFALINGER

Ventilationen har stor betydning for indeklimaet i boliger, men kan også have betydning for en bygnings tilstand generelt. Et højt fugtindhold i indeluften giver øget risiko for vækst af skimmelsvampe i bygningsdele af organiske materialer. For både boliger og øvrige rum er det derfor vigtigt, at fugt i indeluften ventileres bort, så fugtindholdet holdes nede på et niveau, hvor det ikke er skadeligt for hverken bygning eller mennesker. Vi anbefaler, at eventuelle friskluftsventiler og -åbninger (f.eks. i vinduer eller facader) holdes åbne, idet de skal sikre tilførsel af frisk luft udefra. Ventilationsåbninger i naturligt ventilerede kældre bør ligeledes holdes åbne året rundt. Generelt anbefaler vi at etablere mekanisk udsugning fra baderum, hvis det ikke allerede forefindes, f.eks. ifm. renovering af disse. Mekaniske ventilationsanlæg bør jævnligt serviceres af en fagmand, og aftrækskanaler bør renses jævnligt, f.eks. hvert 10. år.

### 16.01 UDSUGNING FRA KØKKENER

#### Materialer

Udluftning fra køkkener sker gennem ventilationskanalerne, der er føres op gennem taget.

#### Registreringer

Såfremt der er lukkede kanaler fra lejlighederne, anbefales det at genetablere/genåbne disse, for at opretholde indeklimaet i køkkenet, da manglende ventilation kan resultere i øget risiko for skimmelvækst. De andelshavere, der har fået lukket deres kanaler, har et øget ansvar for at få luftet godt ud i køkkenerne via deres køkkenvindue. Der er i stort set alle nyere køkkener etableret emfang, som ikke må antages for at være en erstatning for aftrækskanalen, da emfang ikke tager fugten, men alene indsamler osen.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

#### Tiltag

Hvor aftrækskanaler er lukket, bør disse genetableres/genåbnes.

#### Hvornår?

Bør udbedres i 2021. Position er prissat for en aftrækskanal.



## 16.02 UDSUGNING FRA TOILETTER OG BADERUM

### Materialer

Udluftning/aftræk fra badeværelser er udført med mekanisk ventilation gennem eksisterende aftrækskanaler.

### Registreringer

Såfremt der er lukkede aftrækskanaler i lejlighederne, anbefales det at genetablere/ genåbne disse da fugtpåvirkningen fra badeværelser generelt er stor, og manglende ventilation kan resultere i øget risiko for skimmelvækst. Tilstanden på aftrækskanalerne er normal.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Hvor aftrækskanaler er lukket, bør disse genetableres/genåbnes.

### Hvornår?

Det anbefales udført i 2021. Position er prissat for en aftrækskanal.

## 16.03 VENTILATION AF LOFTRUM

### Materialer

Loftrummet er naturligt ventileret via tagvinduerne.

### Registreringer

Loftrummet er velventileret. Ventilationen af loftrummet er vurderet til at fungere optimalt.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Ingen bemærkninger

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



## 16.04 VENTILATION AF KÆLDERRUM

### Materialer

Kælderrum bliver ventileret via murventiler som er etableret i soklen mod gården. Derudover er kældervinduer monteret med udluftningsventiler.

### Registreringer

Kælderen er vurderet til at være velventilleret.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Ingen bemærkninger

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.





### BESKRIVELSE

Ejendommens elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer (230-400 V) og svagstrømsinstallationer herunder dørtelefonanlæg, 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.

### GENERELLE ANBEFALINGER

I alle boliger bør være installeret HFI- eller HPFI-afbrydere. Eventuelle boliger uden dette bør derfor få installeret HPFI-afbryder. Det anbefales, at relæerne testes årligt af de enkelte beboere. I alle trapperum til boliger bør der være installeret røgalarmer af hensyn til brandsikkerheden. Hvis der mangler røgalarmer bør disse monteres, og alle røgalarmer bør kontrolleres for funktionsdygtighed hvert år. Endelig anbefaler vi i fællesarealer løbende at udskifte pærer i armaturer til lavenergi-pærer/LED-lyskilder, hvis dette ikke allerede er gjort.

## 17.01 ELINSTALLATIONER I FÆLLESAREALER

### Materialer

-

### Registreringer

El-installationerne på ejendommens fællesarealer fremstår som en blanding af ældre og nyere.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

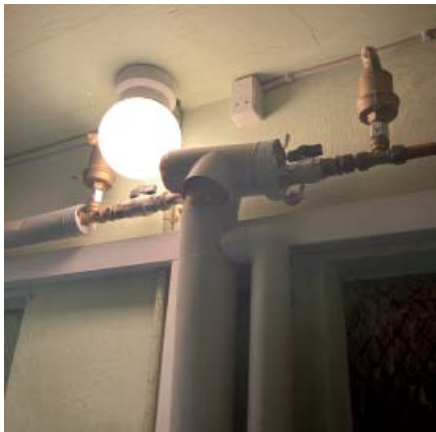
Ingen bemærkninger

### Tiltag

Det anbefales at installationerne gennemgås af en autoriseret el-installatør. Udgifter forbundet med denne gennemgang afholdes via det alm. driftsbudget.

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



## 17.02 BELYSNING I FÆLLESAREALER

### Materialer

Belysning på bygningen er primært udført med lavenergily. Indvendigt styres trappebelysningen med tryk (trappeautomater) og den udvendige belysning styres med sensorer og skumringsrelæ. Armaturerne er delvist intakte og er overordnet velfungerende.

### Registreringer

Belysning i fællesarealer er vurderet velfungerende.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

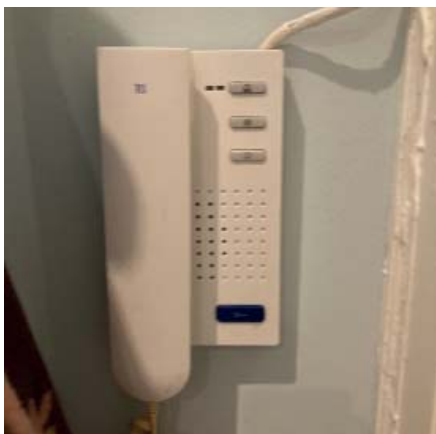
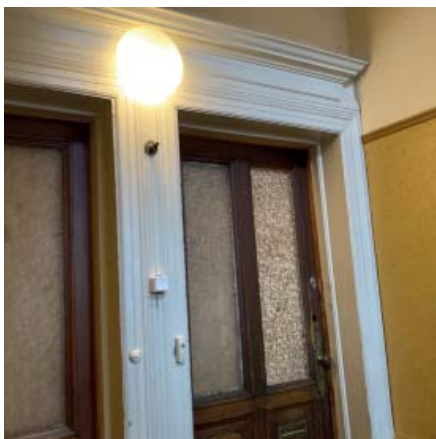
Ingen bemærkninger

### Tiltag

Tilstanden på belysningsarmaturerne er normal. Det anbefales at der udskiftes til lavenergi pærer, såfremt dette ikke allerede er gjort.

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



## 17.03 DØRTELEFONANLÆG

### Materialer

Dørtelefonanlæg er etableret i samtlige af ejendommens lejligheder. Anlægget er af nyere dato og er vurderet at være velfungerende.

### Registreringer

Tilstanden på dørtelefonanlægget er normal.

## TILSTANDSVURDERING



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Det anbefales at anlægget løbende serviceres for at sikre, at dette er velfungerende.

### Hvornår?

Udgifter til service afholdes via det alm. driftsbudget.



## 17.04 RØGALARMER

### Materialer

Der forefindes røgalarmer monteret i både hoved- og køkken-trapper samt loftrum.

### Registreringer

Der kun observeret røgalarmer på hver 2. etage. Røgalarmer blev ikke afprøvet ved besigtigelse. Røgalarmer er batteridrevet. Der blev ikke registreret røgalarm i kælder.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

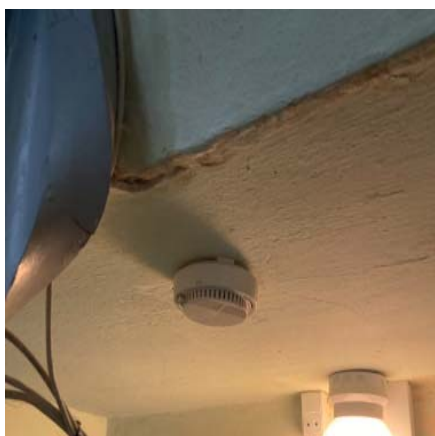
Ikke vurderet

### Tiltag

Alle røgalarm skal gennemgås løbende for funktionalitet og udskiftning af batterier. Foreningen bør overveje at montere røgalarm i kælder. Ligeledes gælder det at foreningen bør etablere røgalarm på samtlige etager iht. gældende bygningsreglements.

### Hvornår?

Montering af nye røgalarm anbefales i 2021.



## 18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER



### BESKRIVELSE

Under "Øvrige ombygningsarbejder" beskrives bygningsdele og forhold, der ikke falder ind under nogle af de øvrige punkter i vedligeholdelsesplanen.



### 18.01 CYKELSKURE

#### Materialer

Cykelskure er opført som 1 på 2 beklædning med træ.

#### Registreringer

Ingen bemærkninger.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

Foreningen anbefales til at vedligeholde cykelskuret ved snedker-gennemgang og maler behandling hvert 5. - 8. år.

#### Hvornår?

Det anbefales udført i 2025.



### 18.02 PLANKEVÆRK

#### Materialer

Plankeværk er udført af træ og malerbehandlet.

#### Registreringer

Ved selve indgangen er det observeret, at en af de lodrette poster er gået itu omkring terræn..



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

### Tiltag

Foreningen anbefales til at vedligeholde hegnet ved sneedker-gennemgang og maler behandling hvert 5. - 8. år.

### Hvornår?

Det anbefales udført i 2021.



**BESKRIVELSE**

Gårdmiljø er indrettet med mindre beplantning og belagt med beton fliser.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Friarealer bør løbende vedligeholdes, så de er trygge og sikre at færdes på. Belægningens udformning kan desuden have betydning for hvor effektivt regnvand ledes væk. Belægningen kan - afhængig af terrænet, arealets størrelse, antal og placering af afløb mv. - have indvirkning på risikoen for problemer ifm. skybrud. Hvis der tidligere har været vandindtrængen i bygninger på ejendommen ifm. skybrud, bør friarealernes udformning derfor medtages i overvejelserne ifm. evt. forebyggende tiltag.

**19.01 GÅRDAREAL****Materialer**

Gårdmiljø er indrettet med mindre beplantning og belagt med beton fliser.

**Registreringer**

Ingen bemærkning.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

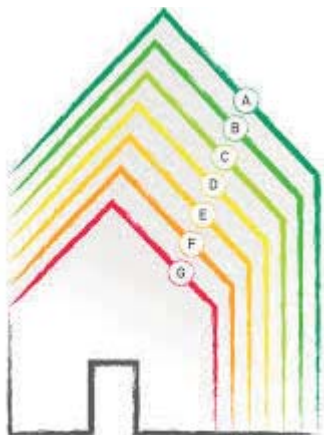
Ingen bemærkninger

**Tiltag**

Det anbefales, at der blev taget hånd omkring lunger i belægningssten i gården, således at nedbør mv. blev ledt til brønde og ikke lå ophobet i belægningernes lunger.

**Hvornår?**

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



I dette afsnit har vi beskrevet idéer til udvikling af jeres ejendom. Nedenstående punkter ligger ud over den løbende vedligeholdelse og skal ses som forslag til nye tiltag, som kan give både øget brugsværdi og økonomisk værdi af jeres ejendom. Vi mener, at I med fordel kan overveje, at føre nogle af disse idéer ud i livet. Vi står naturligvis til rådighed, hvis I skulle have spørgsmål eller brug for rådgivning i forbindelse med de næste skridt.

#### ENERGIMÆSSIGE FORBEDRINGER

Der er udarbejdet energimærkningsrapport som kan opliste adskillige energibesparende tiltag med tilhørende anslåede investeringsomkostninger, årlige besparelser og tilbagebetalingstider. Foreningen bør overveje at energibesparende tiltag, som udpeget i rapporten, kan med fordel gennemføres ifm. andre relaterede renoveringsarbejder, hvilket ofte forbedrer økonomien betragteligt.

Ejendommens energimærkningsrapport findes ikke på [www.spar-energi.dk](http://www.spar-energi.dk).

#### ETABLERING AF TAGBOLIGER

Hvis det alligevel er tid til renovering af ejendommen, vil udgifterne til etablering af tagboliger ofte kunne reduceres, hvis renoveringen udføres sideløbende med etableringen af tagboliger. Fx kan man benytte det samme stillads, de samme skurvogne m.v. Ofte er det netop renovering af taget, der får en ejendoms beboere til at tage skridtet med at etablere tagboliger.

På langt sigt vil nye tagboliger forøge det lejbærende areal. Det betyder, at der i fremtiden bliver flere kvadratmeter at fordele fællesudgifterne på. På den måde kan der fx blive råd til forbedring af fællesarealer eller etablering af elevatorer. Mange ejendomme vil også kunne reducere de årlige udgifter til vedligehold, herunder reparationer på et gammelt og utæt tag. Endelig vil isoleringen af taget kunne reducere ejendommens årlige energiforbrug væsentligt, samt være med til at forbedre indeklimaet generelt i den øverste etage.

## VÆRDISKABENDE RENOVERING MED TRIO ARKITEKTER

Trio Arkitekter har fokus på hele den værdiskabelse, som en god renovering skaber. Det gør vi ved at tale om, hvad man gerne vil opnå med en renovering. Der kan være mange dagsordener i et renoveringsprojekt. Spørgsmålet er, hvordan man vægter de forskellige parametre: Skal huset eksempelvis groft sagt bare have en gang maling? Eller er målet en bedre miljøprofil, en sund totaløkonomi, en inddragende proces eller høj æstetisk værdi?

Trio Arkitekter vil gerne opfordre foreningen til at være med til at diskutere, hvordan vi sammen kan skabe værdi. Enhver renovering er jo en forbedring, men vi skal indledningsvis sætte mål for forbedringen af den enkelte bygning og på den måde bestemme graden af værdiskabelse. En af de store, fælles udfordringer i renoveringsprojekter er økonomien. Det har Trio Arkitekter meget fokus på, og vi arbejder med både totaløkonomiske vurderinger som beslutningsredskab og med økonomi som designparameter.

Det er vigtigt, at renoveringens indledende faser bliver et fælles anliggende, og at vi forstår hinandens dagsordener. I projektføreløbet arbejder vi også sammen om metoder til at udvikle et fælles sprog for, hvordan der skal prioriteres i det komplekse møde mellem nyt og gammelt, som renoveringsprojekter altid byder på.

# BILAG - BUDGET