

# VEDLIGEHOULDELSPLAN

## A/B ARKONAGADE 6-8

Arkonagade 6-8  
1726 København

September 2021  
Rev. A-29.11.2021  
Sagsnr.: 210053



# HVAD ER EN VEDLIGEHOLDELSPLAN?

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.

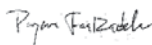
Vi håber, at I med denne vedligeholdelsesplan får et godt indblik i jeres ejendoms stand og dens potentialer for udvikling.

God læselyst!

Med venlig hilsen



Robert Sørensen  
VVS-Ingeniør



Payam Faalzadeh  
Urban Designer Cand. Arch & Bygningskonstruktør  
Mobil: +45 28 55 82 85  
Trio Arkitekter ApS  
Skt. Knuds Vej 36  
1903 Frederiksberg C  
Tel.: 33 15 15 20

## STAMDATA FOR EJENDOMMEN

### ADRESSE

Arkonagade 6-8  
1726 København

### MATRIKEL OG EJERLAV

1341, Udenbys Vester Kvarter, København V

### OPFØRELSESÅR

1905

### ANTAL ETAGER

5 uden kælder og tagetage.

### ANTAL LEJLIGHEDER

19

### BEVARINGSVÆRDI

Bevaringsværdi 4

Bygningerne med værdierne 2-4 er de 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	281 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	1405 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	1385 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	281 m <sup>2</sup>
Samlet tagetageareal	ca. 281 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 .....	14
03 Facader .....	17
04 Vinduer .....	21
05 Udvendige døre .....	23
06 Trapper .....	26
07 Porte og gennemgange .....	28
08 Etageadskillelser .....	31
09 Toilet og bad .....	33
10 Køkken .....	34
11 Varmeanlæg .....	35
12 Afløb .....	37
13 Kloak .....	38
14 Vandinstallation .....	40
15 Gasinstallation .....	42
16 Ventilation .....	43
17 El og Svagstrøm .....	46
18 Øvrige ombygningsarbejder .....	48
19 Private friarealer .....	49
<b>Ejendomsudvikling</b> .....	<b>50</b>
<b>Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter</b> .....	<b>51</b>
<b>Bilag - Budget</b> .....	<b>52</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 udbedring 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
- Energimærke
- Tidligere vedligeholdelsesplan
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder
- Dialog og gennemgang d. 19.08.2021 med Heidi Rønnow Jensen og Janne Nielsen 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 indhentning 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

**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
07.04 ISOLERING MOD OPVARMEDE RUM	<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
08.01 ETAGEADSKILLELSE MELLEML KÆLDER OG STUEETAGE	<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
13.02 HØJVANDSLUKKER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade



### BESKRIVELSE

Ejendommens tag er udført som københavner tag. Til besigtigelse blev der oplyst at taget blev delvis repareret med tagpap i 1994.

### 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

Tagets flade konstruktion er belagt med tagpap. De skrå sider er belagte med eternitskifer, herunder asbest fremgår det af BBR.

##### Registreringer

Tagets belagte overflader er i gode stand, dog forefindes der reparerede felter ved lapning på tagpap. Der forefindes også en væltet antennemast som ligger med skarpe kanter på tagpap. Til gennemgang blev der oplyst af bestyrelsen at antennen er fjernet og der er registreret vand i tør loft.

##### Tilstand

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

Alvorlig skade

##### Tiltag

Tagpaps kanter skal eftergås for tætning. Antennemast bør fjernes og bortskaffes da det kan skade tagpap.

##### Hvornår?

Det bør udføres i 2022.

#### 01.02 TAGGENNEMFØRINGER

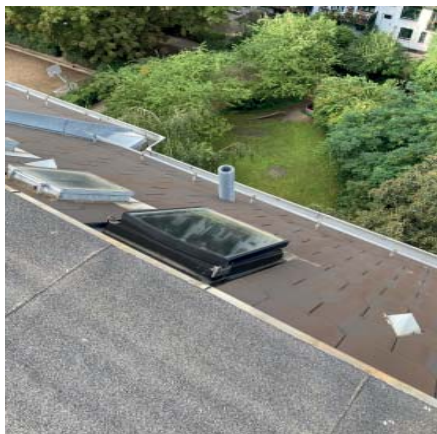
##### Materialer

Taghætter og faldestammeudluftning er udført i zink.

##### Registreringer

-

# TILSTANDSVURDERING



## Tilstand

✓ A B C D ! ?

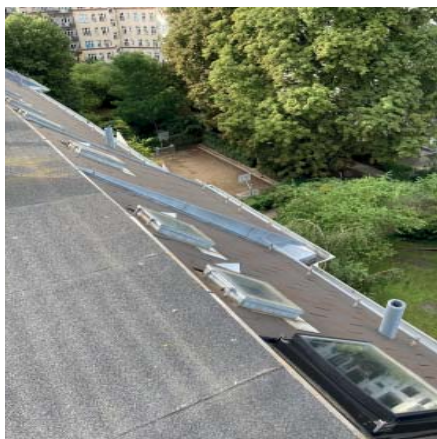
Ingen bemærkninger

## Tiltag

-

## Hvornår?

-



## 01.03 TAGRENDER OG NEDLØB

### Materialer

Tagrender og nedløb er udført i zink.

### Registreringer

-

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

## Tiltag

Tagrender anbefales rensset hvert 3. år.

## Hvornår?

Det anbefales igangsat fra 2021.



# TILSTANDSVURDERING



## 01.04 TAGVINDUER OG OVENLYS

### Materialer

Tagvinduer forefindes som Velux GVO.

### Registreringer

-

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-



## 01.05 BRANDKAMME

### Materialer

Brandkamme forefindes som pudset murværk med afdækningssten af tegl. Vedligeholdelse af indvendige side af brandkamme (flader som vender mod ejendommen) påhviler A/B Arkonagade 6-8.

### Registreringer

Pudset overflade er medtaget af vind og vejre. Der mangler puds og fuger i mindre omfang.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

### Tiltag

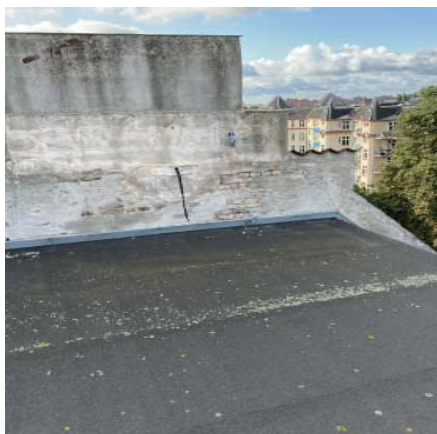
Fuge og pudslaget anbefales eftergået.

### Hvornår?

Det bør udføres i 2022.



# TILSTANDSVURDERING



## 01.06 SKORSTENE

### Materialer

Skorsten forefindes som pudset murværk. Vedligeholdelse af indvendige side af skorsten (flader som vender mod ejendommen) påhviler A/B Arkonagade 6-8.

### Registreringer

Pudset overflade er medtaget af vind og vejre. Der mangler puds og fuger i mindre omfang.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

### Tiltag

Skorsten anbefales eftergået for fuger og puds.

### Hvornår?

Det anbefales udført i 2022.

## 01.07 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

### Materialer

Inddækninger og fodblik forefindes i zink.

### Registreringer

-

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-

# TILSTANDSVURDERING



## 01.08 TAGLEM

### Materialer

Taglem er udført i træ.

### Registreringer

Taglem er intakt og meget tung. Lysningen til taglem fremstår med manglende puds samt tagpap rundt om karm til taglem er sluppet.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

### Tiltag

Lysningen til taglem skal pudses forfulgt af malerbehandling. Foreningen anbefales til at overveje udskiftning af eksisterende trælem til ovenlyskuppel, hvilke er lettere og bidrager med mere lysindfald i tagetagen. Tagpap rundt om lem anbefales tætnet.

### Hvornår?

Lysning til taglem anbefales udbedret i 2022.



## 01.09 SKILLEVÆGGE I LOFTRUM

### Materialer

Skillevægge forefindes i pudsede murværk.

### Registreringer

Pudsede overflader er delvis brudt op og løse murstene i mindre omfang er visuelle.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

### Tiltag

Løse mursten skal eftergås og fuges, efterfulgt af etablering af puds.

### Hvornår?

Det anbefales udbedret i 2022.

**BESKRIVELSE**

Under besigtigelsen blev der oplyst at vægge af murværk har været pudset i 2011.

**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 reparereres med diffusionsåbne materialer, og at der sikres en god ventilation af rummene - så vil fugtniveauet ofte kunne holdes på et acceptabelt niveau.

**02.01 KÆLDERGULVE****Materialer**

Kældergulve forefindes som støbt beton. I fælleslokalet er der belagt med fliser.

**Registreringer**

-

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

**02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE****Materialer**

Kælderydervægge og skillevægge er delvis pudset i 2011. I fælleslokalet er vægge bemalet med gult farve.

**Registreringer**

Kælderydervægge og skillevægge fremstår delvis med manglende fuger og puds overflade i mindre omfang. Ydervæggen i fælleslokalet fremstår med afskallinger i malet overflade, fugtophobning og saltudtræk.

## TILSTANDSVURDERING



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk tilstand

### Tiltag

Det anbefales at man lader eksisterende puds forfalde i de enkelte kælderlokale, så man kan bruge en bedre og vedholdende materiale til afdækning som dækker hele kældervægge ensartet.

### Hvornår?

Der forventes ingen tiltag i planperioden.



## 02.03 DEPOTER / PULTERRUM

### Materialer

Pulterrum er primært placeret i tagrum udført i træbrædder, men der forefindes få antal pulterrum i kælder. Disse er udført med gittervægge.

### Registreringer

-

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-



## 02.04 OMFANGSDRÆN

### Materialer

-

### Registreringer

Til registrering blev der oplyst at der er ikke etableret omfangsdræn i ejendommen.

# TILSTANDSVURDERING

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

## Tiltag

Det anbefales at foreningen overvejer etablering af omfangsdræn.

## Hvornår?

Det anbefales at udføres i 2023.

**BESKRIVELSE**

Gadefacaden fremstår med pudset underfacade og blankt murværk fra 1. til 4. sal.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Facader i murværk er almindeligvis ikke særligt vedligeholdelseskrævende, og de typiske skader er ofte gennemskuelige og forholdsvis enkle at udbedre. Typiske skader er bl.a. forvitrede eller udfaldne fuger, sætningsrevner og nedbrudte mursten. Vi anbefaler, at facaderne eftergås visuelt for skader ca. hvert 5. år.

**03.01 SOKLER****Materialer**

Soklen mod gaden er udført i sortbemalet granitsten. På gårdsiden er soklen pudset og malerbehandlet i sort.

**Registreringer**

Sokler er generelt i normal stand.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

**Tiltag**

Sokler anbefales eftergået for reparationer efterfulgt af malerbehandling.

**Hvornår?**

Sokler anbefales udbedret i 2027.

**03.02 GADEFACADER****Materialer**

Underfacaden fremstår som dekoreret med refrengfuge og med spejl over vinduerne tilbagetrukket fra underfacaden. Hoveddøren er dekoreret med en pragtgericht og har en konsolbåret bryn foroven. Overfacaden er blankt krydsforbandt murværk.

**Registreringer**

Underfacaden er i meget god stand, dog er der afskallinger på væggen til kældernedgang, hvor der er sort malerbehandlet. Der forefindes grafitti i mindre omfang. Overfacaden er i normal stand..

# TILSTANDSVURDERING



## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

## Tiltag

De mindre afskallinger kælder nedgang ved døren anbefales udbedret. Foreningen bør overveje at tilkøbe sig en abonnement hos et firma til grafitti rens, så der bliver rensset for disse løbende.

## Hvornår?

Underfacaden anbefales eftergået for reparationer efterfulgt af malerbehandling senest i 2027. Fuger i overfacaden anbefales Udskiftet samme år.



## 03.03 GESIMSBÅND

### Materialer

Bygningen har 3 gesimsbånd. En forefindes på første sal, en bæltegesims på 4. sal og en hovedgesims ved tagrenden.

### Registreringer

Alle gesimsbånd forefindes i normal stand, dog er der forekomst af revner i mindre omfang.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

## Tiltag

Gesimsbånd bør eftergås for revner og malerbehandles.

## Hvornår?

Det anbefales udført i 2027.



# TILSTANDSVURDERING



## 03.04 GÅRDFACADER

### Materialer

Gårdfacaden er fuld-farvepudset. Facaden blev istandsat i 2010 blev det oplyst til besigtigelse.

### Registreringer

Gårdfacaden er i god stand.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Gårdfacader bør eftergås visuelt for skader ca. hvert 5. år.

### Hvornår?

Jeg formoder at der behøves ingen vedligeholdelse i planperioden, derfor er positionen ikke prissat.

## 03.05 SÅLBÆNKE

### Materialer

Alle sålbænke forefindes som betonstøbte. For behandling af sålbænke til vinduer på 1. sal og 4. sal (gælder kun vinduer mod Arkonagade) henvises til punkt 03.03 Gesimsbånd.

### Registreringer

Sålbænke er i god stand, dog fremstår de i mindre omfang med revner.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

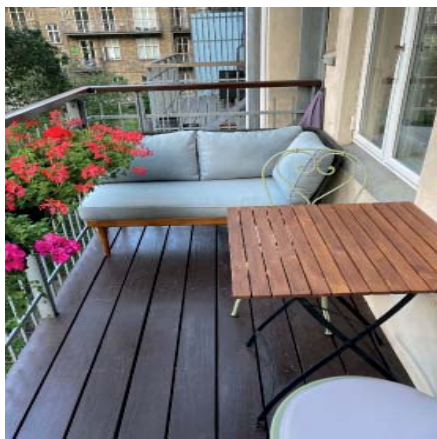
Kosmetisk skade

### Tiltag

Sålbænke anbefales eftergået for revner og tætnes mod ned-sivning af regnvand.

### Hvornår?

Det anbefales udbedret senest i 2027.



## 03.06 ALTANER

### Materialer

Altaner er udført i galvaniseret stål med dækplader på undersiden. Altanerne er belagt med hård terrassebrædder og håndløber. Til besigtigelse blev det oplyst at altaner er udført i 2010.

### Registreringer

Vedligeholdelse af træværket påhviler de enkelte ejer.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Vinduer mod Arkonagade er en blanding af dannebrogsvinduer i 2- og 3-fags. Vinduer er udskiftet i 2008.

Vinduer mod gården er alle dannebrogsvinduer, 2-fags og med sprosser på kældervinduer. Vinduer er fra 2010.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

I mange ældre ejendomme udskiftes de oprindelige trævinduer med nye vinduer, f.eks. fordi de oprindelige vinduer ikke er blevet tilstrækkeligt vedligeholdt eller fordi, de ikke isolerer godt nok. Ofte er de oprindelige trævinduer konstrueret af materialer af høj kvalitet, og de kan derfor med fordel istandsættes og bevares. Isoleringsevnen kan forbedres væsentligt vha. f.eks. forsatsruder eller koblede rammer. Vi anbefaler, at malerbehandlede trævinduer males med en diffusionsåben maling, f.eks. linoliemaling, som tillader evt. indtrængende fugt i træværket at slippe ud igen. Ved vinduer med kitfals bør kittet også eftergås. Evt. mindre revner i træet kan lukkes med tjærekit. Disse tiltag bør udføres hvert 5. til 8. år for at beskytte vinduerne mod nedbrydning. Derudover bør tætningslister eftergås, og hængsler og beslag bør smøres hvert år for at sikre vinduernes funktionalitet. Hvis vinduerne er forsynede med friskluftsventiler bør disse generelt holdes åbne af hensyn til ventilationen. Derudover bør fuger omkring vinduer jævnligt efterses, for at sikre, at de er intakte.

**04.01 FACADEVINDUER****Materialer**

Alle vinduer er i træ med alu-liste.

**Registreringer**

Vinduer er generelt i meget gode stand.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

# TILSTANDSVURDERING



## 04.02 KÆLDERVINDUER

### Materialer

Alle kældervinduer er i træ med alu-liste.

### Registreringer

Vinduer er generelt i meget gode stand.

### 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"/>

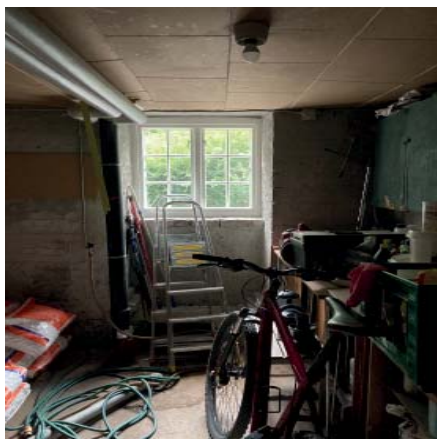
Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-



## 04.03 FUGER OMKRING FACADEVINDUER

### Materialer

Fuger omkring vinduer forefindes som sandstrøget silikone fuge.

### Registreringer

Fuger er generelt i meget gode stand.

### 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

Foreningen anbefales at overveje udskiftning af samtlige fuger sammen med resten af facaderenoverings arbejder, mens der er stillads til rådighed.

### Hvornår?

Udskiftning af fuger anbefales i 2027. Positionen er prissat i planperioden.



**BESKRIVELSE**

Udvendige trædøre har fået malerbehandling i 2018/19. Dør til køkkentrappe samt altandøre er fra 2010.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Generelt bør malerbehandlede trædøre males med en diffusionsåben 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 jævnlgt efterses, for at sikre, at de er intakte.

**05.01 DØRE TIL HOVEDTRAPPER****Materialer**

Døre til hovedtrapper fremstår med 2 fyldninger i den nederste del og 12 kvadratiske et-lags glasfelter i den øverste del. Døren er udført i træværk.

**Registreringer**

Døren fremstår med riser og afskallinger i malerbehandlingen.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

**Tiltag**

Dør til hovedtrappen bør snedker-eftergås og malerbehandles.

**Hvornår?**

Det bør udføres senest i 2025.

**05.02 DØR TIL KØKKENTRAPPE****Materialer**

Dør til køkkentrappe er fra 2010 og er udført i træ med alu-liste.

**Registreringer**

Døren er i meget god stand.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

# TILSTANDSVURDERING



## Tiltag

-

## Hvornår?

-



## 05.03 KÆLDER- OG PORTGENNEMGANG DØRE

### Materialer

Døren til hovedtrappe fremstår med 2 fyldninger i den nederste del og 12 kvadratiske et-lags glasfelter i den øverste del. Døren er udført i træværk. Døren til portgennemgang mod gården fremstår med 4 fyldninger og 2 glasruder foroven.

### Registreringer

Døren fremstår med riser og afskallinger i malerbehandlingen.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

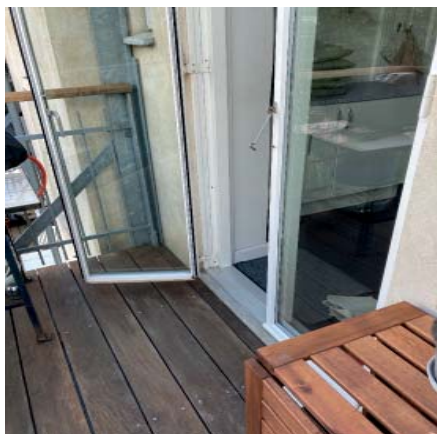
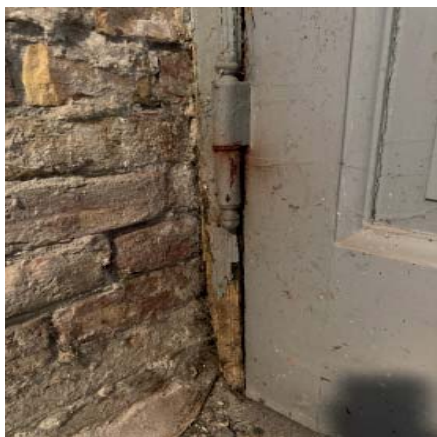
Kosmetisk skade

### Tiltag

Dør til hovedtrappen bør snedker-eftergås og malerbehandles.

### Hvornår?

Det bør udføres senest i 2025.



## 05.04 ALTANDØRE

### Materialer

Altandøre forefindes i træ med alu-liste og store ruder. Dørene er fra 2010.

### Registreringer

Døren er i meget god stand.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

# TILSTANDSVURDERING



## Tiltag

-

## Hvornår?

-



## 05.05 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

### Materialer

Fuger omkring udvendige dør mod Arkonagade samt portgen-nemgang dør mod gården og altandøre er pudset inde. Fugen til køkkentrappe er udført i silikone.

### Registreringer

Alle fuger er i gode stand.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



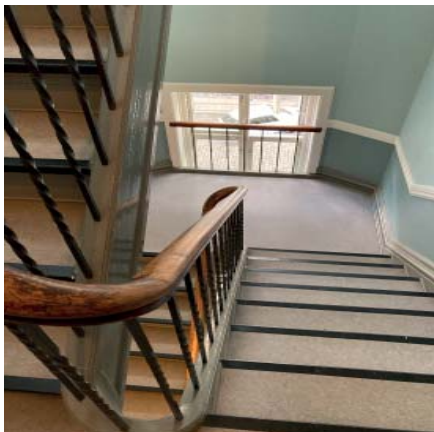
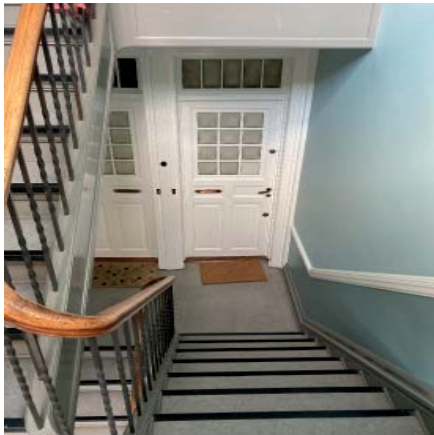
### Tiltag

Foreningen anbefales at overveje udskiftning af fuger tilhøren-de køkkentrappedør.

### Hvornår?

Udskiftning af fuger anbefales i 2027. Positionen er prissat i planperioden.



**BESKRIVELSE**

Trapper forefindes som hoved og bagtrapper i ejendommen. Der er på hovedtrapperne alene adgang til lejlighederne. Bagtrapperne giver adgang til både loftrum og gårdmiljøet. Til registrering blev der oplyst af bestyrelsen at begge trappe-tårne er renoveret indvendigt i 2019 og at de kunne tænke sig en udskiftning af linoleumsbelægninger i begge trappetårne.

**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 røgalarmer 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**

Hovedtrapperne er udført som terrazzo ved hoveddørens indgangs-reposet. Øvrige trin og reposer er belagt med linoleum.

Vægge og lofter er malerbehandlet, træværket forefindes både malerbehandlet og lakeret.

**Registreringer**

Hovedtrapper forefindes i meget gode stand, dog er der revner i terrazzo belægning.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

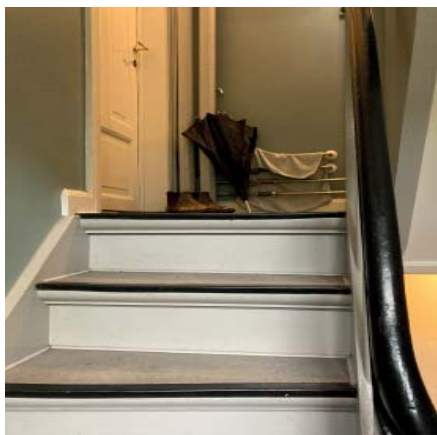
**Tiltag**

Foreningen ønsker linoleumsbelægningen udskiftet. Dette er ikke prissat. Udbedring af terrazzogulv er prissat i planperioden.

**Hvornår?**

Anbefales udbedret i 2023.

# TILSTANDSVURDERING



## 06.02 KØKKENTRAPPE

### Materialer

Køkkentrappe er udført som malerbehandlet træværk. På trin og reposer er der belagt med linoleum. Vægge og lofter forefindes pudset og malerbehandlet.

### Registreringer

Køkkentrappe forefindes i meget gode stand.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

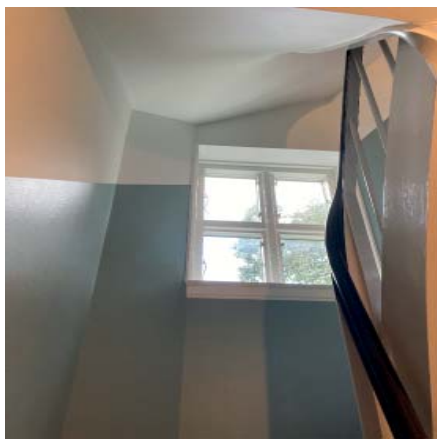
Ingen bemærkninger

### Tiltag

Foreningen ønsker linoleumsbelægningen udskiftet. Dette er ikke prissat i planperioden.

### Hvornår?

-



## 06.03 KÆLDERNEDGANGE

### Materialer

Kældernedgange er opbygget med trin af granitsten. Repos ved døre er støbt beton.

### Registreringer

Kante på trin er gået i mindre omfang, men det har ingen stor betydning.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

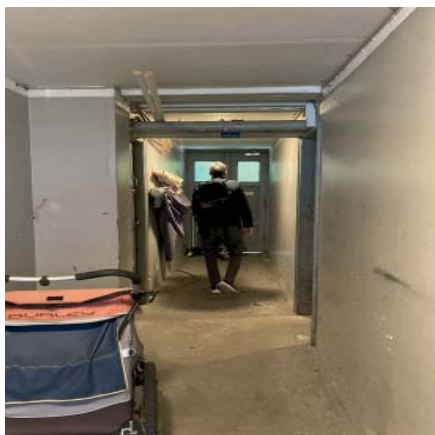
### Tiltag

-

### Hvornår?

-



**BESKRIVELSE**

Portgennemgangen er placeret i mellem de 2 hovedtrapper. Fra gaden er der adgang til portgennemgangen via en kælder nedgang. Portgennemgangen danner vej til gårdmiljøet via en lang smal gang. Portgennemgangen bliver delvist brugt til opbevaring af parasoller, barnevogn samt trælægter.

**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. Evt. porte, låger og døre, samt gulv- væg- og loftoverflader bør jævnligt besigtiges for at fastslå vedligeholdelsesbehovet. Vægge og lofter mod opvarmede rum kan som regel med fordel efterisoleres, hvis dette ikke allerede er udført.

**07.01 GULVE****Materialer**

Gulvet i portgennemgangen er støbt i beton.

**Registreringer**

Der er registreret revner i mindre omfang.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

Foreningen skal holde øje med udviklingen, herunder udvidelse af revner.

**Hvornår?**

-

**07.02 VÆGGE****Materialer**

Væggene er pudset malerbehandlet .

**Registreringer**

Vægge fremstår med mindre omfang ridser og manglende puds, men ellers forefindes portgennemgangen i normal stand.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkning

## TILSTANDSVURDERING



### Tiltag

Foreningen anbefales at overveje istandsættelse af vægge ved murer-eftergang og malerbehandling.

### Hvornår?

Det anbefales at udføres i 2025.



### 07.03 LOFTER

#### Materialer

Loftet er pudset og hvidt bemalet.

#### Registreringer

-

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

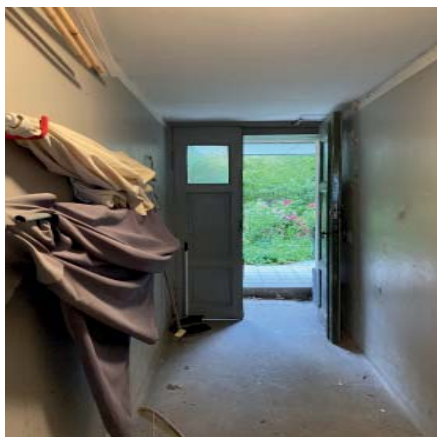
Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



### 07.04 ISOLERING MOD OPVARMEDE RUM

#### Materialer

Der er ikke foretaget destruktivt indgreb i etageadskillelsen. Men visuelt er der registeret pudsede overflader med stålbjælker.

#### Registreringer

Etageadskillelsen er ikke efterisoleret.

# TILSTANDSVURDERING

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

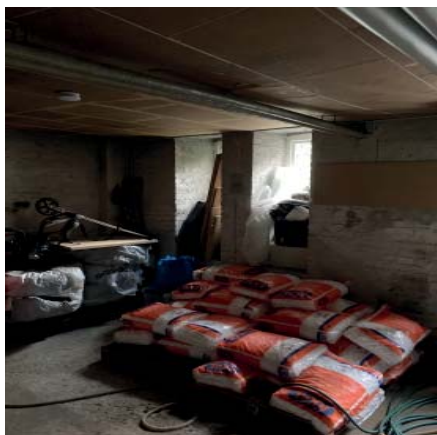
Bør undersøges nærmere

## Tiltag

Foreningen anbefales til at vurdere efterisolering af loftet i portgennemgangen. Etablering af efterisolering er ikke prissat i planperioden, men undersøgelsen for etablering af efterisolering prissat.

## Hvornår?

Undersøgelse for etablering af efterisolering anbefales udført i 2022. Undersøgelse er prissat i planperioden.



### BESKRIVELSE

Etageadskillelserne i ejendommen er generelt udført som træbjælkelag, men etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen er der stålbjælker.

### 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 MELLE KÆLDER OG STUEETAGE

##### Materialer

Etageadskillelsen er generelt bygget op af stålbjælker og der er synlige træbjælker i mindre omfang.

##### Registreringer

Stålbjælker fremstår i meget god stand.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

##### Tiltag

Stålbjælker bør undersøges nærmere for korrosion. Foreningen bør overveje at etablere efterisolering under etageadskillelsen til stueetagen. Etageadskillelsen over varmecentralen er efterisoleret.

##### Hvornår?

Undersøgelsen bør udføres senest 2022. Undersøgelse er prisat i planperioden.

# TILSTANDSVURDERING



## 08.02 ETAGEADSKILLELSE MOD TAGRUM

### Materialer

Etageadskillelsen er indblæst med granulat i 2013, blev det oplyst af bestyrelsen.

### Registreringer

-

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Toiletter og baderum i de enkelte lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere.

**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, gulvafløb 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 vådzone (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

**BESKRIVELSE**

Varmeanlæg er ikke blevet moderniseret blev det oplyst af bestyrelsen.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Vi anbefaler, at varmtvandsbeholdere udslammes jævnligt, f.eks. hvert andet år, eller efter aftale med jeres VVS'er. Varmevekslerer 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's høje energieffektivitet.

**11.01 VARMECENTRAL****Materialer**

Varmeanlæg formodes til at være fra 1994.

**Registreeringer**

Til gennemgangsmødet blev der oplyst af bestyrelsen at placering for reguleringsføleren som er monteret på gårdfacaden ikke fungerer optimalt mhp. regulering af varme på radiatorer.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

Foreningen bør overveje at optimere varmecentralen. Trio anbefaler at udarbejde en VVS-rapport til vurdering af tilstanden på varmeanlægget og ny placering for reguleringsføler.

**Hvornår?**

-

**11.02 ISOLERING AF VARMEINSTALLATIONER****Materialer**

Varmeinstallationer forefindes med isolering.

**Registreeringer**

Den eksisterende isolering af varmeinstallationerne vurderes til at være af ældre alder. Der fremgår enkelte rørstræk i kælderen uden isolering.

## TILSTANDSVURDERING



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-



### 11.03 RADIATORER

#### Materialer

Ejendommens radiatorer forefindes med 2 strengeanlæg og er en blanding af gamle støbejerns- og panelradiatorer fra nyere dato.

#### Registreringer

-

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

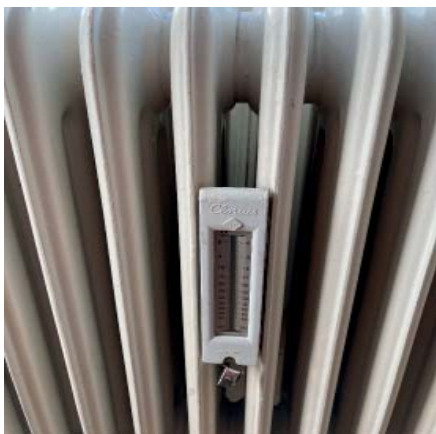
Ingen bemærkninger

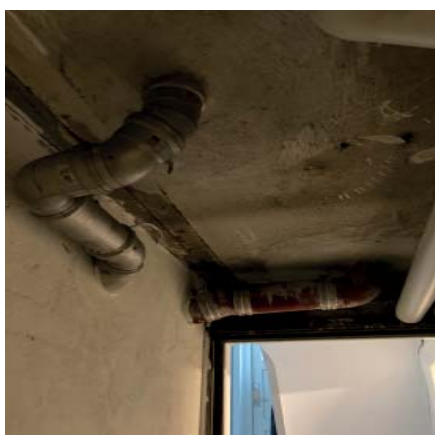
#### Tiltag

Foreningen bør overveje at udskifte gamle radiatorer i forbindelse med opgradering af varmeanlæg.

#### Hvornår?

-



**BESKRIVELSE**

Det oplyses, at ejendommens faldstammer til toiletter er udskiftet i 2014 og til køkkener i 2016.

**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 tæring på ydersiden ofte give et præj om den resterende levetid. Man bør derfor holde øje med, hvordan evt. tæring 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**

Faldstammer i de besigtigede lejligheder er udført skjulte. I kælderen blev der registreret SML-faldstammer med afgreninger i rustfristål.

**Registreringer**

-

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

**BESKRIVELSE**

Det oplyses, at der generelt ikke er problemer med kloakken. Det oplyses desuden, at der hverken er udført TV-inspektion eller rensning af kloakken inden for de seneste år.

**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**

Materialer for kloakrør kendes ikke.

**Registreringer**

Kloakken blev ikke besigtiget ifm. bygningsgennemgangen.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

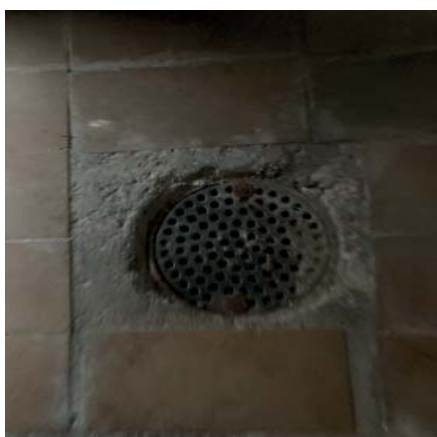
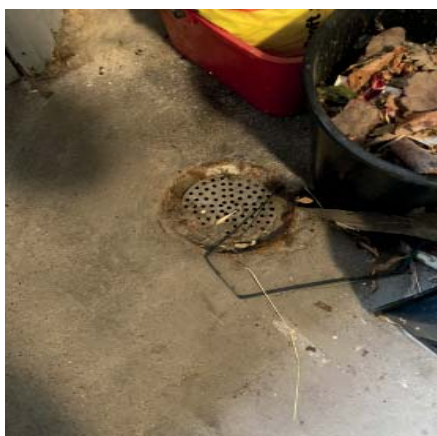
**Tiltag**

Foreningen bør igangsætte en TV-inspektion for at fastslå kloakkens tilstand, så evt. tiltag kan iværksættes.

**Hvornår?**

Anbefales at udføres i 2022.

# TILSTANDSVURDERING



## 13.02 HØJVANDSLUKKER

### Materialer

-

### Registreringer

Der forefindes ikke højvandslukker i kælderen, kun almindelige gulv afløb.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

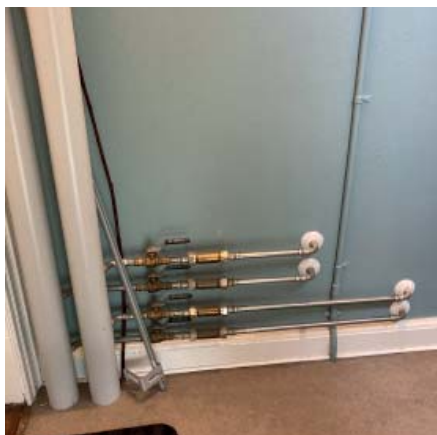
Alvorlig skade

### Tiltag

Foreningen bør overveje udskiftning af eksisterende gulv afløb med højvandslukker.

### Hvornår?

Det bør udføres i 2021.

**BESKRIVELSE**

Ejendommens vandinstallationer, herunder stigestrengene til toiletter og køkkener, er fra 2016 og isolering af rør i kælder i 2018, blev det oplyst af bestyrelsen. Blødgøringsanlæg til brugsvand er fra 2017.

**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**

Vandinstallationerne er udført i rustfri stål og rødgods.

**Registreringer**

Vandinstallationerne er forholdsvis nye, er fremstår i god stand.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

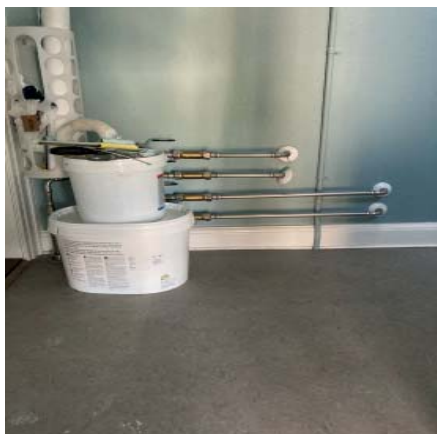
Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

**14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER****Materialer**

Isoleringen fremstår med isoleringskappe i plast. Det antages at der er brugt rockwool grundet alderen på installationerne.

**Registreringer**

Vandinstallationerne er forholdsvis nye, er fremstår i god stand.

# TILSTANDSVURDERING



## Tilstand

✓ A B C D ! ?

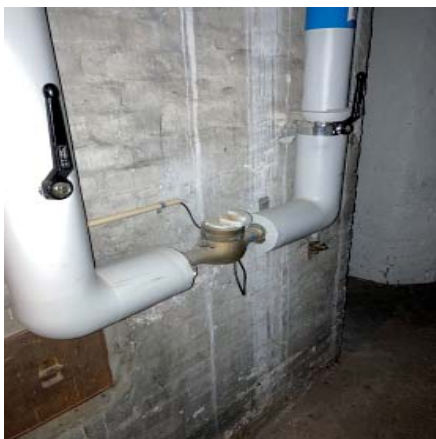
Ingen bemærkninger

## Tiltag

-

## Hvornår?

-



## 14.03 VANDMÅLERE

### Materialer

Der forefindes en fælles vandmåler i kælderen.

### Registreringer

-

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

## Tiltag

-

## Hvornår?

-



**BESKRIVELSE**

Der forefindes gasinstallationer i ejendommen. Dog er den nedlagt i de enkelte lejligheder.

**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**

-

**Registreringer**

-

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

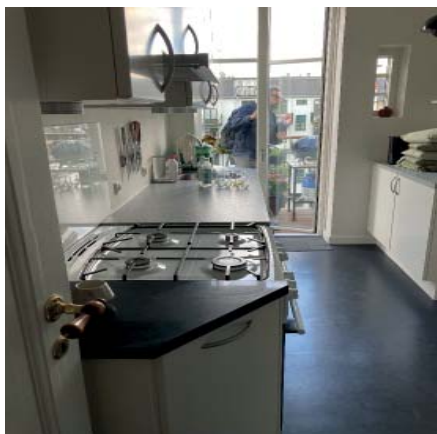


**BESKRIVELSE**

Ejendommens ventilation består af både mekaniske udsugning og naturlige fra køkkener og baderum via fælles ventilations-skakte. Kælder er naturligt ventileret.

**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**

Køkkener ventileres både mekanisk via emhætter og naturligt gennem ventilationsskakte og vinduer.

**Registreringer**

-

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

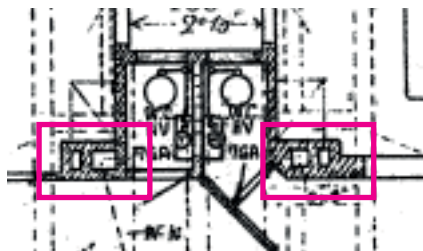
Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-



## 16.02 UDSUGNING FRA TOILETTER OG BADERUM

### Materialer

Toiletter forventes at kunne ventileres enten mekanisk eller naturligt gennem ventilationsskakte. På besigtigelse har det ikke været muligt at gennemgå alle toiletter i lejlighederne.

### Registreringer

-

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Det anbefales at man lader være med at lukke disse åbninger.

### Hvornår?

-



## 16.03 VENTILATION AF LOFTRUM

### Materialer

Loftet bliver ventileret via eksisterende ventilationsstudse og tagfod.

### Registreringer

-

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-



# TILSTANDSVURDERING



## 16.03 VENTILATION AF KÆLDERRUM

### Materialer

Kælderrum bliver ventileret gennem kældervinduer.

### Registreringer

-

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

### Tiltag

-

### Hvornår?

-





### BESKRIVELSE

Ejendommens elinstallationer er en blanding af ældre og nyere installationer. Elinstallationer i de enkelte lejligheder er ikke besigtiget, da disse er beboernes eget ansvar.

### 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 lavenergipærer/LED-lyskilder, hvis dette ikke allerede er gjort.

## 17.01 BELYSNING I FÆLLESAREALER

### Materialer

Udvendige belysningsarmaturer består bl.a. af vægmonterede armaturer ved indgange til trapperum. I kælderen er loftmonterede armaturer. I trappeopgange forefindes der ældre armaturer med til pære med E27 sokkel. Belysningen i kælder og loftrum forefindes med bevægelses-sensor.

### Registreringer

-

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Foreningen bør skifte til EL sparende LED pære, hvis det ikke allerede er.

### Hvornår?

-

## TILSTANDSVURDERING



### 17.02 DØRTELEFONANLÆG

#### Materialer

Dørtelefonanlæg er med frontplader i børstet stål ved opgangsdøre. Dørtelefoner er udført i plast.

#### Registreringer

-

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

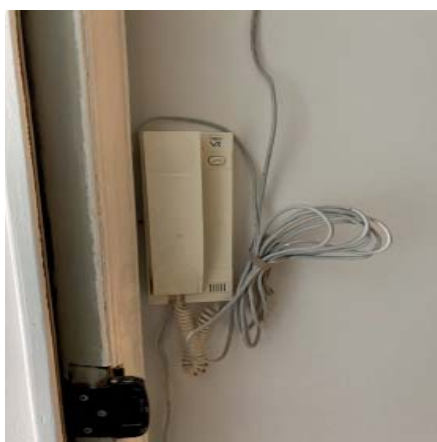
Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



### 17.03 RØGALARMER

#### Materialer

Der er monteret røgalarmer i alle trappe opgange, loft og kælder.

#### Registreringer

-

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

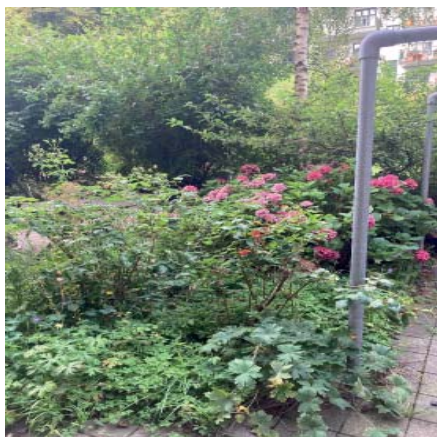
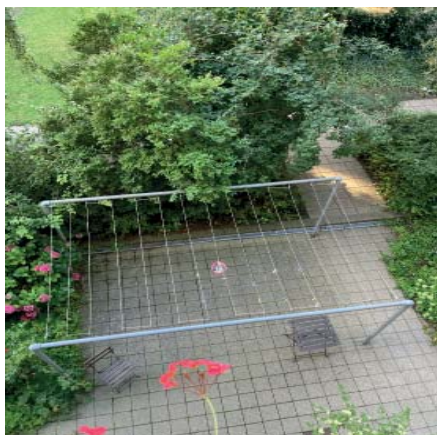
#### Hvornår?

-



**BESKRIVELSE**

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

**BESKRIVELSE**

Ejendommen befinder sig i karreen mellem Arkonagade, Ingerslevsgade, Asger Rygs Gade og Sønder Blvd. Ejendommens opholdsareal i gården er sammenhængende med naboejendomme.

**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**

-

**Registreringer**

-

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-



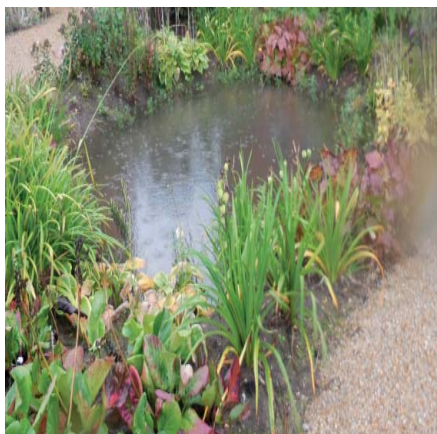
I dette afsnit har vi beskrevet idéer til udvikling af jeres ejendom. Nedenstående punkter ligger ud over den løbende vedligeholdelse og skal ses som forslag til nye tiltag, som kan give både øget brugsværdi og økonomisk værdi af jeres ejendom. Vi mener, at I med fordel kan overveje, at føre nogle af 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

I ejendommens energimærkningsrapport er oplyst adskillige energibesparende tiltag med tilhørende anslåede investeringsomkostninger, årlige besparelser og tilbagebetalingstider. Foreningen bør overveje at udføre foreslåede tiltag, som ikke allerede er udført. Det anbefales dog at forhøre sig med en rådgiver, inden større tiltag, som kan have betydning for ejendommens arkitektoniske kvaliteter, iværksættes. Energibesparende tiltag kan med fordel gennemføres ifm. andre relaterede renoveringsarbejder, hvilket ofte forbedrer økonomien betragteligt.

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



### LOKAL AFLEDNING AF REGNVAND (LAR)

Det kan desuden med fordel undersøges, om det er muligt at etablere LAR - lokal afledning af regnvand - ved ejendommen. LAR kan mindske belastningen af kloaksystemet, idet regnvand fra tagflader ikke ledes til kloakken, men i stedet nedsives på foreningens grund. LAR kan samtidig tilføre gården nye oplevelsesmæssige kvaliteter så som vandrender, bassiner og regnbede. Trio Arkitekter samarbejder med en rådgivende ingeniørvirksomhed, som er specialiseret i LAR. Denne rådgiver kan, ud over at vurdere mulighederne for at etablere LAR, også stå for ansøgning om ekstern finansiering, så et evt. projekt kan udføres uden udgifter for foreningen. Læs mere om LAR her og kontakt os gerne for at høre nærmere: [www.laridanmark.dk](http://www.laridanmark.dk)

## 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