

# VEDLIGEHOLDELSESPLAN

## AB BRAGESGADE 16-18

Bragesgade 16-18  
2200 København N.

Marts 2023  
Sagsnr.: 190114



# 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.

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 oplyst 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

Jakob Kirkegaard og Stine Gjesten

Arkitekt m.a.a./ bygningskonstruktør m.a.k

Opdateret 2023 af

Jan Alexander Bach Kristiansen

Bygningskonstruktør MAK

Brandrådgiver

## STAMDATA FOR EJENDOMMEN

### ADRESSE

Bragesgade 16-18  
2200 København N.

### MATRIKEL OG EJERLAV

2693 udenbys klædebo kvarter

### OPFØRELSESÅR

1903

### ANTAL LEJLIGHEDER

21

### 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	226 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	1062 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	1250 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	200 m <sup>2</sup>
Samlet tagetageareal	188 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

Rapportens opbygning .....	4
Grundlag .....	6
Det videre arbejde .....	6
Tilstandsvurdering .....	7
Opsummering .....	8
01 Tag .....	9
02 Kælder og fundering .....	15
03 Facader .....	17
04 Vinduer .....	21
05 Udvendige døre .....	25
06 Trapper .....	27
07 Portgennemgange .....	29
08 Etageadskillelser .....	31
09 Toilet og bad .....	33
10 Køkken .....	34
11 Varmeanlæg .....	35
12 Afløb .....	37
13 Kloak .....	38
14 Vandinstallation .....	39
15 Gasinstallation .....	41
16 Ventilation .....	42
17 El og Svagstrøm .....	44
18 Øvrige ombygningsarbejder .....	46
19 Private friarealer .....	48
Ejendomsudvikling .....	49
Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter .....	50
Bilag - Budget .....	51

## RAPPORTENS OPBYGNING

Denne vedligeholdelsesplan er udarbejdet med udgangspunkt i vores besigtigelse af jeres ejendom. Formålet med planen er 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. Karakterskalaen indeholder fire alvorlighedsgrader for observerede skader (karaktererne A-D), samt tre supplerende karakterer. I tilfælde hvor en bygningsdel fremstår i varierende stand er karakteren for den værste skade angivet.

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 vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

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

Beskriver skader, som vil medføre, 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.

✓ **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 med [navn] fra [foreningens bestyrelse/ andet]

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

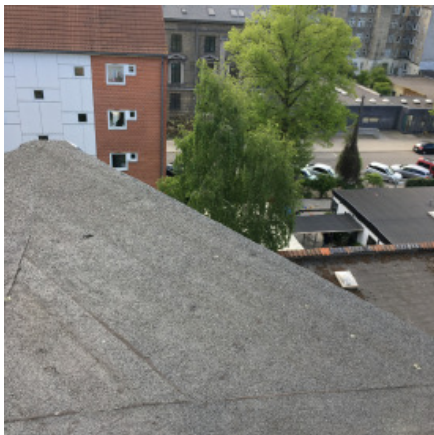
## PUNKTER DER BØR FØLGES OP PÅ SNAREST

Følgende opsummering oplister bygningsdele, som enten vurderes at have alvorlige eller kritiske skader, eller som bør undersøges nærmere. Der bør tages hånd 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	!	?	
01.00	TAG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Udskiftning af glas
02.02	KÆLDERYDERVÆGGE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gennemføring i vægge skal sikres imellem brandceller samt sektioner. Afskalling mv. bør gennemgås.
03.04	SÅLBÆNKE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gelænder og håndliste
04.00	VINDUER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Maler-/snekergennemgang af vinduer
04.04	FUGER VINDUER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør gennemgås/udskiftes
06.00	HOVEDTRAPPER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gelænder/håndliste/terazzo - Brandsikring
06.02	KØKKENTRAPPER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Væg/lofts flader - Brandsikring
07.03	PORTVÆGGE.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gennemføringer - Brandsikring
08.01	ETAGEADSKILLELSE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Udbedring af skader samt brandsikring



### BESKRIVELSE

Klassisk 'København' tag med naturskifer og tagpap. Tagetagen i form af loftrummet er i 2002 ombygget til taglejligheder. Der er adgang til tagetagen fra køkkentrappe og til taget via en oplukkelig ovenlyskuppel. Tagbelægningen er udskiftet i 2012.

### 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

Tagbelægningen er udført som tagpap på den flade del af taget og naturskifer på de skrå tagflader. Underlaget for tagpappen er tagplader. Tagpladerne er ikke synlige, men det forventes at tagpladerne er udført i enten krydsfiner eller ru-pløjet brand-imprægnerede brædder.

##### Registreringer

Taget fremstår i god stand, der blev ikke konstateret løse eller defekte skifferplader. Tagpap fremstår ligeledes i god stand. Det forventes en restlevetid på skiferdel på op mod 40 år og tagpappen forventes der en kortere restlevetid på omkring en 10-30 år. Der må dog forventes vedligeholdelsesarbejder inden for den normerede restlevetid for at opretholde de normerede levetider.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkning

##### Tiltag

Der bør løbende foretages besigtigelser af tagets stand, hvor det sikres at skiferen fortsat ligger som det skal og at der dermed ikke er i risiko for nedstyrning eller indtrængen af nedbør/fugt. Tagpappen bør ligeledes besigtiges på årsbasis for lunger



o.lign. dette bør der afsættes beløb til under driften.

#### Hvornår?

Besigtigelsen af tagbelægningen bør udføres på årsbasis.



### 01.02 TAGGENNEMFØRINGER

#### Materialer

Taggennemføringer som faldstammeudluftninger og ventilationshætter er udført i zink. Taggennemføringer som tagvinduer og kupler er beskrevet særskilt i de efterfølgende afsnit. Taggennemføringernes inddækninger er ligeledes beskrevet særskilt. Inspiceret gennem tagvinduer.

#### Registreringer

Der blev ikke konstateret defekte inddækninger. Disse fremstår i god stand og med en forventet levetid på ca. 30 år., inddækningernes restlevetid behandles særskilt.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

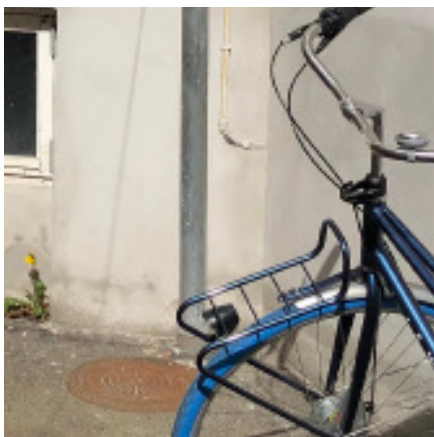
Ingen bemærkning

#### Tiltag

Der forventes ingen tiltag omkring gennemføringerne inden for planperioden. Taggennemføringerne bør alene besigtiges sammen med den øvrige del af taget på årlig basis.

#### Hvornår?

besigtiges visuelt på årlig basis sammen med den øvrige tagbelægning.



### 01.03 TAGRENDER OG NEDLØB

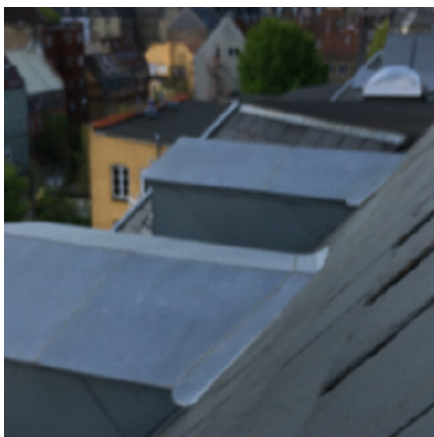
#### Materialer

Tagrender og tagnedløb er fra tagudskiftningen i 2012 og udført i zink. Tagrender i zink har en forventet levetid på 30- 50 år.

Zink tagrender er slidstærke og holder deres udseende i mange år. De klare alle vejrmæssige forhold. De er skrøbelig over for stød, men dette er af visuel karakter.

#### Registreringer

Der blev ikke konstateret defekte tagrender eller nedløb. Der forventes ingen tiltag inden for planperioden.



#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkning

#### Tiltag

På årlig basis bør tagrender og nedløbsrør kigges efter for utætheder og tilstoppelse for at undgå vandskader på ejendommen.

Derudover skal tagrender og nedløbsrør også renses hvert til hvert 3. år for at undgå tilstoppelse.

En måde hvorpå rensningsarbejdet kan lattes er ved at montere et tagrendenet på tagrenderne, som gør at evt. blade og smågrene lægger sig oven på nettet, tørrer ud og blæses væk med vinden. Der kan stadig komme lidt snavs, jord og andre urenheder ned i tagrenden sammen med regnvandet, men tagrenderne skal ikke renses lige så ofte, som uden et tagrendenet.

#### Hvornår?

Tagrender bør renses hvert til hvert 3. år samt kontrolleres for utætheder og tilstoppelse.

### 01.04 SKOTRENDER

#### Materialer

Skotrender er udført i zink, som det man kalder skjult inddækning.

#### Registreringer

Taget blev inspiceret gennem tagvinduer. Der blev ikke konstateret defekte skotrender eller ophobninger omkring disse.

Skotrenden har en restlevetid på omkring en 30 år, men for at opnår den normerede levetid er det vigtigt at skotrende tjekkes på årlig basis for at sikre, at der ikke forekommer blade, grene eller lign. omkring samlingerne.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkning

#### Tiltag

Der forventes ingen tiltag inden for planperioden udover det årlige tilsyn, der kan foretages fra tag- og kvistvinduer.

#### Hvornår?

På årlig basis bør skotrenderne kontrolleres på lige fod med taget generelt.



## 01.05 RYGNINGER OG GRATER

### Materialer

Rygninger er udført i zink, som kapsel inddækning.

### Registreringer

Der er ikke registreret nogle skader. Den forventede restlevetid er op mod de 30-40 år.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



### Tiltag

Der forventes ingen tiltag inden for planperioden udover det årlige tilsyn, der kan foretages fra tag- og kuppelvinduer. Opmærksomheden her skal være omkring evt. revnedannelser i zinkens overflade.

### Hvornår?

På årlig basis bør zinken kontrolleres på lige fod med taget generelt.



## 01.06 TAGVINDUER OG OVENLYS

### Materialer

I taget er der monteret ovenlyskuppeler samt Velux med indevendige lysninger i lakeret træ vinduer fra 2002.

### Registreringer

Der er ikke registreret egentlige skader på ovenlys, men træværket trænger til at maler-/ snedkergennemgang for at opretholde den normerede levetid. Defekt glas i velux vindue i bagtrapperummet.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade



### Tiltag

Det observerede velux vindue i bagtrapperummet bør eftergås i form af en maler- og snedker gennemgang. Galsset i samme vindue bør udskiftes i samme forbindelse.

Generelt bør tagvinduerne gennemgås i forhold til funktion og stand 1 gang om året.

### Hvornår?

2023



## 01.07 BRANDKAMME

### Materialer

Brandkamme er hovedsageligt udført i pudset murværk. Brandkammene er afdækket med tegl.

### Registreringer

Det pudsede murværk fremstår i god stand og det samme gør sig gældende omkring de udlagte afdækningstegl.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



### Tiltag

Der forventes ikke tiltag omkring forenigens brandkamme inden for planperioden. Der må dog forventes, at der i driften skal afsættes beløb til løbende, at eftergå de pudsede overflader på brandkamme.

Dette for at sikre den normerede levetid på de 20-30 år. Når foreningen observerer løssiddene eller afskallet puds skal dette udbedres, således at overfladen er intakt.

### Hvornår?

-



## 01.08 KVISTE

### Materialer

Kvistene er beklædt med zink på spejle og flunker. Materialet i sig selv har en lang levetid på op mod 30-50 år. Dette er dog ikke gældende de tilstødende fuger mellem zink og vinduesramme.

### Registreringer

Der er ikke registret nogle skader og der forventes derfor ingen arbejder inden for planperioden på zinkoverfladerne.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



### Tiltag

Der forventes ingen tiltag inden for planperioden udover det årlige tilsyn, der kan foretages fra tagvinduer.

Opmærksomheden her skal være omkring evt. revnedannelser i zinkens overflade.

### Hvornår?

På årlig basis bør zinken kontrolleres på lige fod med taget generelt.



## 01.09 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

### Materialer

Inddækninger er overordnet udført i zink, som skjulte inddækninger. Inddækningerne omkring velux vinduerne udført med plisseret zink.

### Registreringer

Inddækninger fremstår i god stand. Det er vigtigt at foreningen fremadrettet er opmærksomme på inddækningernes tilslutning til taget. Denne skal ligge plant med tagfladen. Hvis en inddækning "gaber" vil det opstå risiko for, at der trænger vand o. lign. ind i de underliggende konstruktioner. Taget blev inspiceret gennem tagvinduer.



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

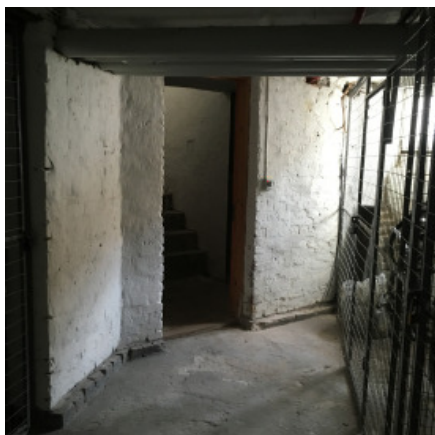
Ingen bemærkninger

### Tiltag

Der forventes ingen tiltag inden for planperioden udover det årlige tilsyn, der kan foretages fra tagvinduer.

### Hvornår?

På årlig basis bør inddækningerne nøje kontrolleres i forhold til tætheden med tegl/tagpap.



### BESKRIVELSE

Kælderen benyttes til pulterrum, cykelparkering og varmecentral. Der er adgang til kælderen via køkkentrapper på gårdsiden.

### 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 repareres med diffusionsåbne materialer eller står i blankt murværk, og at der sikres en god ventilation af rummene - så vil fugtniveauet ofte kunne holdes på et acceptabelt niveau.

#### 02.01 KÆLDERGULVE

##### Materialer

Kældergulvene er udført i beton. I den gamle varmecentral er gulv udført i tegl

##### Registreringer

Generelt ser overfladen på gulvene pæn ud, dog med nævneværdige tegn på indtrængen fugt/fugtproblemer. Teglgulv viser tegn på mindre fugtopstigning og bærer præg af ælde og slid, men fremstår stadig i fornuftig stand.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

##### Tiltag

Der forventes igen nævneværdige skader, som bør håndteres inden for planperioden. Der kunne alene håndteres det indtrængende fugtproblem, såfremt at foreningen anden anvendes af kælderen ved at udføre fugtsikring (ikke prissat).

##### Hvornår?

-



## 02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE

### Materialer

Kælderydervæggene er dels fuldmurede og pudsede, skillevægge er udført som murede murede vægge og pudsede.

### Registreringer

Der er registreret områder på ydervæggene med et mindre omfang af revner. Der er en del forekomster af saltudtræk og en del afskalninger på væggenes overflader. Dette vurderes at skyldes indtrængende fugt. Der er en gennemføringer i vggge mv. der ikke er brandsikeret.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

### Tiltag

Det anbefales at banke løstsiddende puds af for at retablere dette. Pudslaget virker som en tættende, men diffusionsåben overflade, som beskytter de bagvedliggende sten. Gennemføring i vægge skal sikres imellem brandceller samt sektioner.

Foreningen kan overveje dræn og fugtsikring (ikke prissat). Indeklimaet i kælderen vil benævnes under 14. ventilation i nærværende rapport.

### Hvornår?

Bør udbedres i 2023.



## 02.03 DEPOTER / PULTERRUM

### Materialer

Depotrum er udfør som trådbure. Trådburene er en fornuftig udskiftning fremfor de normale pulterrum udfør i tømmer, da trådburene ikke holder på fugten. Dette har en mærkbar indvikling på indeklimaet i kælderen.

### Registreringer

Trådbure fremstår i god stand. Der forventes ingen tiltag inden for planperioden. Trådbure skal erfaringmæssig slides op ved stød eller lign. før disse udskiftes.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Der forventes ingen tiltag inden for planperioden.

### Hvornår?

-





## BESKRIVELSE

Facaderne er udført i blankt murværk. Gadefacaden er fint detaljeret. Fuger på gadefacade er udført som brændte fuger oprindeligt og mod gård er skrabe-fuger

## 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 SOKKEL

## Materialer

Soklen er udført granit mod gadesiden og mod gård forekommer der ingen sokkel.

## Registreringer

Soklen fremstår uden skader eller forskydninger. Levetiden på granit er mere eller mindre ubegrænset, så længe denne ikke udsættes for nedbrydende salte eller lign.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

## Tiltag

Der forventes ingen tiltag inden for planperioden.

## Hvornår?

-



## 03.02 GADEFACADER

## Materialer

Gadefacaderne er udført i blankt murværk med fine detaljer i røde mursten. Hovedgesimsen er med tænder i og ligeledes udført med røde mursten. Fugerne er oprindeligt udført som brændte fuger. De udførte reparationer og seneste vedligeholdelseprojekt, er der udført i forbindelse med fugerreparationerne er udført som trykkede fuger.

Underfacaden er udført som kvaderpuds..

Facader er oplyst som renoveret i 2017, dette har været ikke været en totalrenovering.

## Registreringer

Der er observeret defekter/nedbrudte fuger på facaden. De løbende renoveringer/plet vise reparationer er udført med trykkede fuger. Gesimsbåndene på facaden er belagt med skiferdækning udført med naturskifer. Mørtelfugen over naturskiferen er nogen steder defekt. Det er sårbart, da mørtelfugen skal ligge intakt og tæt mellem facadesten og skiferdækningen. Skiferdækningen er ikke alle steder i lige god stand og enkelte





steder vurderes det, at skifer er under nedbrydning. Skifer har en overordnet lang levetid på op mod 80 år., men det kræver løbende vedligeholdelse. Besigtiget fra vinduer og terræn.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

Der forekommer til trods for løbende udførte reoveringer fortsat løbende vedligeholdelse af defekte eller manglende fuger. Fugerne bør fremadrettet udføres ensartet, således at facden enten udføres med brændt fuger, som den oprindeligt udførte fuge eller trykkede fuger.

Foreningen kan løbende i budgetterne afsætte økonomi til håndtering af facaden, men det er også en mulighed at afvente og udføre en samlet totalrenovering om en 5-10 år. Totalrenoveringen er ikke indlagt i økonomien, men alene de årlige afsætningsbeløb til håndtering af de forventede udgifter.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2024 og løbende bør der afsættes økonomi til håndteringen af facaden.

### 03.03 GÅRDFACADER

#### Materialer

Gårdfacader fremstår som to-delt med en over- og underfacade. Underfacaden fremstår pudset og overfacaden fremstår i blankt mur i gule mursten. Der er udført et gesimsbånd, som deling mellem over og underfacade. Gesimsbåndet er pudset og er fungerende som sølbænke for vinduerne på 1. sal.

#### Registreringer

Gårdfacaden fremstår i virkelig god stand. Fuger og pudsede flader fremstår overordnet set intakte. Der blev observeret mindre synlige udbedrede revnedannelser på underfacaden. Disse vurderes alene at være af kosmetisk karakter, da disse alene træder frem grundet materialevalget. Såfremt at der ikke til en udbedring af revner anvendes samme type puds/mørtel vil områder altid træde frem.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

#### Tiltag

Der vil inden for planperioden være vedligeholdelsesarbejder på gesimsbåndets overflade, som skal eftergås for revnedannelser i på oversiden for at opretholde den forventede levetid. Det vurderes at denne overfladebehandling bør udføres 1 gang inden for planperioden, men bør udføres hvert 6.-10 år fremadrettet. Der forventes inden øvrige vedligeholdelsesarbej-



der på gårdfacaden ud over den alm. løbende drift og vedligeholdelse.

#### Hvornår?

Gesimsbåndets overflade bør eftergås med en tætende og vandafvisende overfladebehandling i 2025. Dette alene for at opretholde den nuværende gode stand.

Gårdfacaden bør i øvrigt besigtiges hvert til hvert 3. år i forhold til fuger, revner mv.



### 03.04 SÅLBÆNKE

#### Materialer

Ejendommens sålbænke er udført i forskellige materialer. Overordnet er sålbænkene udført i naturskifer. Gadefacadens stueplan er sålbænkene udført som zinkinddækninger. Gårdsiden sålbænke er primært udført i naturskifer. Sålbænkene under vinduerne på 1. sal er udført pudset.

#### Registreringer

Gadefacadens skifersålbænke er af ældre dato og enkete fremstår med dekaminingeringer og flækkede i overflader. Enkelte skiferplader blev under besigtigelsen observeret med knækkede hjørner og skadede/forvitrede mørtelfuger.

Gadefacadens zinkinddækninger fremstår i god stand og har en forventet levetid på en +10 år, såfremt at de tilstødende fuger vedligeholdelses og tætheden sikres mellem sålbænk og murværk.

Gårdfacadens sålbænke er hovedsageligt udført i naturskifer. Størstedelen er udskiftet i forbindelse med renoveringen af gårdfacaden og fremstår med indfræsede vandriller og intakte overflader. Der forekommer dog fortsat enkelte skifersålbænke, der ikke er udskiftet. Disse fremstår i en mindre god stand.



#### Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Alvorlig skade



#### Tiltag

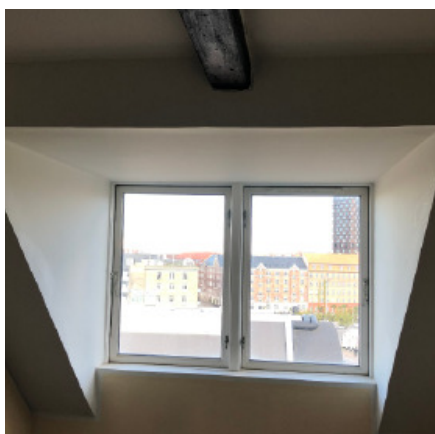
De defekte samt nedbrudte sålbænke mod gaden bør udskiftes inden for planperioden. Sålbænkenes funktion er at lede nedbør væk fra vinduernes bundkarm samt væk fra facaden. Håndteres defekte og flækkede skifersålbænke ikke rettidig vil det give anledning til indtrængende fugt i de bagved- samt underliggende konstruktioner. Derfor bør sålbænkene håndteres. Det ville være fordelagtigt, at udføre dette samtidig med udbering af øvrige vedligeholdelsesarbejder på facaderne. Fugerne bør i denne forbindelse ligeledes eftergås. Fugernes funktion er at sikre en intakt og tæt overflade mellem bygningsdelene. Når fugen ikke længere er intakt og slutter tæt opstår der risiko for indtrængende fugt, som kan give anledning til skade på de bagvedliggende konstruktioner.



#### Hvornår?

Sånbænkene bør håndteres i 2024 og fremadrettet holdes under opsyn på årlig basis i forbindelse med den årlig gennemgang af facaden i øvrigt.





#### BESKRIVELSE

Vinduer er fra 2000 og udført i hvidmalet træ på indvendig og udvendig side. Vinduerne er udført med 2-lags lavenergiglas og friskluftsventil.

#### 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. Generelt bør malerbehandlede trævinduer males med en diffusionsåben maling, f.eks. linoliemaling, som tillader evt. indtrængende fugt i træværket at slippe ud igen. Træværk bør males og hængsler og beslag eftergås og smøres hvert 5. til 8. år for at beskytte vinduerne mod nedbrydning og sikre deres funktionalitet.

#### 04.01 KVISTVINDUER

##### Materialer

Vinduer er udført i hvidmalet træ på indvendig og udvendig side. Vinduerne er udført med 2-lags lavenergiglas og friskluftsventil.

##### Registreringer

Besigtigede kvistvinduer fremstår i relativ fornuftig stand. Kvistvinduer er besigtiget indefra en enkelt lejlighed samt fra terræn.

Der er observeret en fornuftigt træværk, der dog inden for nær fremtid står overfor fortløbende vedlighedsarbejder. Bundkarm samt samlingerne mellem de udvendige trærammer og karme fremstår flere steder med begyndende afskallet maling.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

##### Tiltag

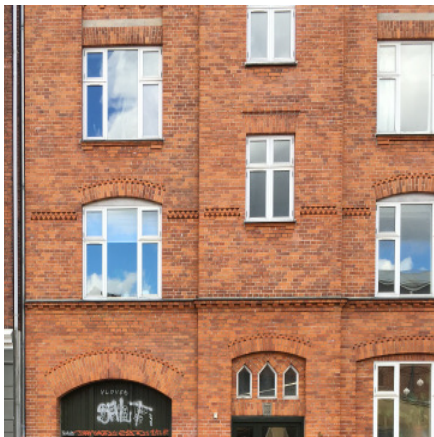
Kvistvinduerne bør inden for planperioden gennemgå en malerbehandling, som fortløbende vedligehold. Malerbehandlingen er yderst vigtig at overholde, for at opretholde den normerede restlevetid på en +10 år. Det er vigtigt at vinduerne slibes og males i kant



og fals.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2023 og løbende bør der afsættes økonomi til fortløbende vedligeholdelsesarbejder jf. de generelle anbefalinger.



#### 04.02 FACADEVINDUER

##### Materialer

Facadevinduerne er udskiftet i 2000 til nye vinduer med 2-lags lavenergiglas. og friskluftventil. Vinduesdelingen kaldes frederiksberg -deling og fremstår som de oprindelig i sit udtryk. Gårdfacadens vinduer er ligeledes udskiftet i 2000 til nye vinduer med 2-lags lavenergiglas.

Vinduerne er hvide måde på indvendig og udvendig side.

De små vinduer på hovedtrappe vurderes at være de oprindelige med 1-lags trukne glas.



##### Registreringer

Vinduerne er besigtiget indefra enkelte lejligheder samt fra terræn og gennem vinduesåbninger på de forskellige etager.

Besigtigede facadevinduer fremstår i fornuftig stand, de er blevet malerbehandlet inden for nyere tid.

De små oprindelige vinduer fremstår generelt i mindre god stand, dette på trods af nyere overfladebehandling, de oprindelige vinduers træværk mangler vedligeholdelse. Det vurderes ikke, at disse kan afvente evt udskiftning som de øvrige vinduer på facaden.

På de udskiftede vinduer fra 2000 fremstår træværket fornuftigt, der er enkelte skader i form af hak mv.

##### Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Alvorlig skade

##### Tiltag

Facadevinduerne bør gennemgå en overfladebehandling inde for vh-planes tidsperiode.arbejder

De oprindelige vinduer bør håndteres i indeværende år.

#### Hvornår?

2023-





#### 04.03 KÆLDERVINDUER

##### Materialer

Mod gaden er kældervinduer muret til med glassten. På gårds- side er kældervinduer i træ og skiftet samtidig med resten i 2000. Kældervinduer er udført uden friskluftventiler. Beslånin- gen er udført som anverfer. Vedligeholdelse bør udføres som beskrevet under 04.02 facadevinduer.

##### Registreringer

Mod gade er kældervinduer tilmuret med glassten, hvorfra enkelte er skiftet med ventilationsriste. Glassten fremstår i god stand og forventes at holde sin tid ud. Fuger bør efterses løbende. På gårdside fremstår som de øvrige facadevinduer, som er beskrevet under punkt 04.02.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

##### Tiltag

Vinduerne bør inden for planperioden vedligeholdelse. Se punkt. 04.02

##### Hvornår?

2023



#### 04.04 FUGER OMKRING VINDUER

##### Materialer

Fuger omkring facadevinduerne er udført som elastiske fuger. Fugernes alder er forskellig for gård og gade. De oprindelige vinduer er udført uden fuger.

##### Registreringer

Fugerne fremstår generelt i mindre god stand, da overfladerne er begyndt at være hårde og sprukne. Det vurderes at fugerne vil være udtjente og klar til udskiftning om 2-4 år. Normalt vurderes en levetid på elastiske fuger til en 5-10 år. Placeringen i forhold til vind og vejr er afgørende for den normerede levetid.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

##### Tiltag

Fugerne bør udskiftes inden for den næste 10 års periode. Dette for at opnå en tæt konstruktion og hindre vandintrængen mellem bygningsdelene. Når en fuger ikke slutter tæt kan beboerne opleve en trækken, til trods for at der er udlagt isolering. Det er nemlig fugen som stopper vinden/kuldens





vandren gennem konstruktionen. Fungen sikre der udover, at der ikke trænger vand i de bagvedliggende konstruktioner og der opstår følgeskader.

#### Hvornår?

Fugerne bør udskiftes til nye i 2024.





BESKRIVELSE

Døre til hoved- og køkkentrapper er fra 2016 og udført som trædøre med glaspartier

GENERELLE ANBEFALINGER

Generelt bør malerbehandlede trædøre males med en diffusionsåben maling, f.eks. linoliemaling, og hængsler samt låse eftergås og smøres hvert 5. til 8. år for at beskytte dem mod nedbrydning og sikre deres funktionalitet. Generelle anbefalinger bør overholdes i forhold til smøring af tætningslister, eftergang af beslagning samt malerbehandling for at dørene opretholder den stand



05.01 DØRE TIL HOVEDTRAPPER

Materialer

Døre til hovedtrapper er udført som trædøre med glaspartier. Dørene er forsynet med sparkeplade. Beslagning er udført i krom og der er etableret dørpumper.

Registreringer

Dørene fremstår funktionsdygtige og i god stand. Der er tydelige spor efter fjernelse af grafitti. Dørene trænger til en overflade/malerbehandling pga. grafitti spor.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Kosmetisk skade

Tiltag

Bør løbende vedligeholdes inden for planperioden. Malerbehandlingen skal udføres i forhold til producentens anvisninger.

Hvornår?

Maler rep. 2025 og løbende derefter, jf. producentens anvisninger



05.02 DØRE TIL KØKKENTRAPPER

Materialer

Døre til køkkentrappe er udført som profilerede trædøre med et overparti med glas. Der er ikke udført sparkplader. Der er etableret dørpumpe.

Registreringer

Bagdørene er nye og fremstår i god stand.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger





### Tiltag

Der forventes ingen vedligeholdsmæssige arbejder omkring dørene inden for planperioden andet end smørelse af hængler samt tætningslister. Malerbehandlingen skal udføres i forhold til producentens anvisninger i første omgang og derefter anbefales dørene at malerstandsættes hvert 5. til 8. år jf. de generelle anbefalinger. Vedligehold samtidig med gadedøre

### Hvornår?

Vedligeholdelse skal jf. producentens anvisninger i første omgang og derefter bør dørene vedligeholdes jf. de generelle anbefalinger.



## 05.03 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

### Materialer

Fugerne omkring de udvendige døre er udført som elastiske fuger og er etableret samtidig med dørene i 2016.

### Registreringer

Fuger fremstår i god stand, men det må forventes at disse skal udskiftes inden for planperiode som fortløbende vedligeholdelse.

### Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

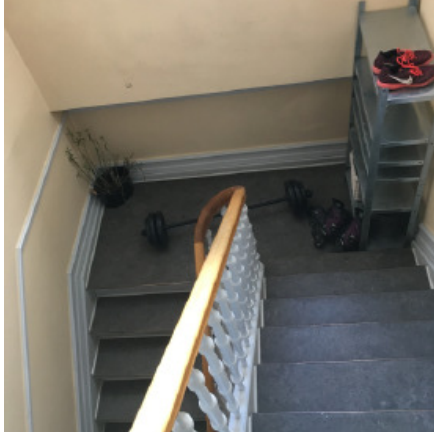
### Tiltag

Det anbefales at der udskiftes fuger omkring de udvendige døren inden for planperioden.

### Hvornår?

Fugerne forventes at skulle udskiftes i 2024 og derefter med en 5-10 år intervaller.





## BESKRIVELSE

Trapperne på ejendommen består af hovedtrapper og køkken-trapper. Sidstnævnte trapper går fra kælder til tagetage.

## 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

Hovedtrapper til boliger er udført med et indgangsrepos i beton belagt med terrazzo. Den øvrige trappe er udført i træ med linoleum på både trin og reposer. Balustre er udført i malet træ, håndlister i lakeret hårdtræ.

Vægge og lofter er pudset og malet

## Registreringer

Linoleum vurderes at være af nyere dato og i fornuftig stand. Malede overflader fremstår slidt i overfladerne, særlig lejlighedsdørene og træværk fremstår præget af en del stød og slag. Dette vurderes dog at være af kosmetisk krakter.

Vægge og lofter har en del skader, sandsynligvis efter diverse flytninger. Gelænder og håndliste er løst.

Terrazzo belægning har fået udbedret revnedannelser. Udbedringerne er udført som beton reparationer.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

## Tiltag

Trapperne bør få repareret gelænder og håndliste, som er udslagsgivende for vurderingen af tilstanden. Linoleum på trin og reposer bør efterses, for at forebygge nedslidning af trappen. Vægge og lofter kan pudsrepareres samt malerbehandles.

Terrazzo kan man overveje at få udskiftet de udførte beton reparationer til terrazzo. Tiltagenen omkring gelænder bør udføres snarest. **BEMÆRK** det er ikke tilladt at anvende trappe til opbevaring af effekter, dette er mod brandkravene. (se pkt.06.02 -samme krav)

## Hvornår?

Det mere alvorlige bemærkninger omkring gelænder og håndliste bør udbedres i 2023.

Der bør holdes øje med om reverne i terrazon udvikler sig. Belægningen bør indgå i driften. De øvrige påtaler vurderes, at være af kosmetisk krakter og er ikke prissat. Såfremt at øvrige påtaler ikke håndtere må det forventes, at en større renovering vil skulle udføres om en 10-15 år.



## 06.02 KØKKENTRAPPER

### Materialer

Køkkentrappen er udført med vanger, trin, balustre og håndlister i malerbehandlet træ. Trappeundersider er pudset og malet. Nederste del af trappen til kælder og gulvene i klæderen er i beton.

### Registreringer

Køkkentrapperummet fremstår delvist renoveret, siden registreringen i 2019.

Der er nyere dører til beboelserne, skader på undersiderne af trappeløbne, loftsflader samt vægge er næsten udbedret. Trin og reposer er blevet overflade behandlet. Der er stadig enkelte områder der trænger til istandsættelse, dette værende træværk, samt de sidste revner og huller. Specielt øverst i trapperumne.

Der blev ligeledes registreret opbevaring på bagtrapperne.

Bagtrapperne samt hovedtrapperne er en del af ejendommens flugtveje.



### Brand Krav

Der skal mindst være en udgangsdør fra enhver boligenhed, hvor en udgangsdør kan være en dør til terræn i det fri, en dør til altangang, en dør til flugtvejsgang eller en dør til flugtvejstrappe.

Flugtvejsgange skal være udført som en selvstændig brandmæssig enhed udført som en brandcelle.

En flugtvejstrappe er udførte som en selvstændig brandmæssig enhed, en brandsektion.

Flugtvejstrapper er alene til trafik, og dermed uden brandbelastning bortset fra lysarmaturer, kontakter, håndlister, dørmåtter samt evt. brevkasser.

Flugtvejstrapper skal føre direkte til terræn i det fri, evt. via et vindfang. Alle flugtveje skal være frie og kunne anvendes ved evakuering.



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

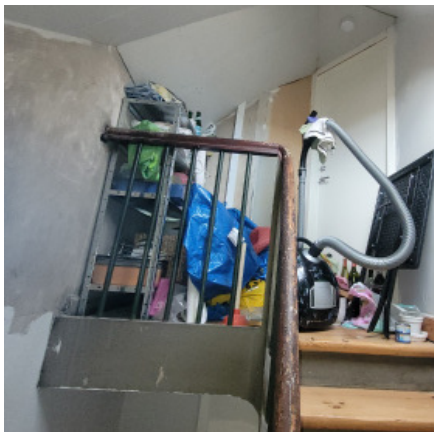
### Tiltag

Køkkentrappen bør færdig renoveres med reparation af revner og puds, snedkergennemgang af træværk og malerbehandling. I forhold til de observerede revner og skader på de pudsede overflader anbefales det at de som minimum eftergås, således at den bagvedliggende rørpuds sikres i forhold til brand. Beboer effekter **SKAL** fjernes fra trapperumne.

### Hvornår?

Køkkentrappe bør færdig renoveres 2023.

Beboer effekter mv. skal fjernes straks!





BESKRIVELSE

Mod gaden har foreningen en kraftig port i malet træ. Portrum anvendes til henstilling af cykler og lignende samt affaldscontainere. Væggene i portrummene er udført i forskellige materialer, som puds, maledeflater samt en opbygning af leca-blokke. Lofter er pudset og malet.

GENERELLE ANBEFALINGER

Portgennemgange 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 PORTBLADE OG DØRE

Materialer

Kraftige port i malet træ, mod gården er portrummet åbent.

Registreringer

Porten fremstår intakt og i fornuftig stand.

Der er intet at bemærke på åbne-lukkefunktionen, og overfladerne fremstår pæne, men med et forventeligt præg af dagligt slid. Mod gaden er port dekoreret med Graffiti,

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetisk skade

Tiltag

Port mod gaden kan/bør vedligeholdes i forbindelse med vedligehold af vinduer

Hvornår?

Portbladene bør malerbehandles i 2023. Porten bør i øvrigt eftergås i hængsler mv. på årlig basis.



07.02 GULVE

Materialer

Gulvet i portgennemgangen er udført i insitu støbt beton. Gulvet fremstår ubehandlet.

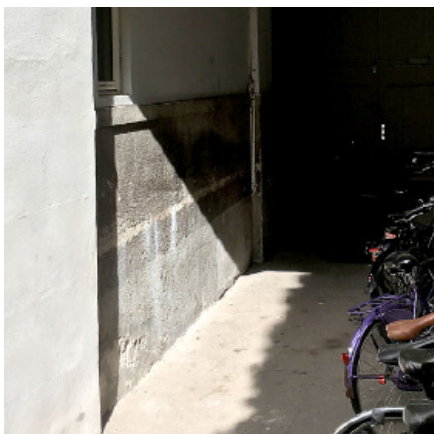
Registreringer

Gulv fremstår i god stand

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger





#### Tiltag

Portens gulv er uden bemærkninger og der forventes ingen arbejder inden for planperioden.

#### Hvornår?

-



#### 07.03 PORTVÆGGE/LOFTER

#### Materialer

Væggene er fuldmurede og pudsede.

#### Registreringer

Der er registreret områder på væggene med et mindre omfang af revner samt afskalningener af puds samt maling.

Der er 2 x gennemføringer i murværk til ventilationsrør, der ikke er udført korrekt

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk



#### Tiltag

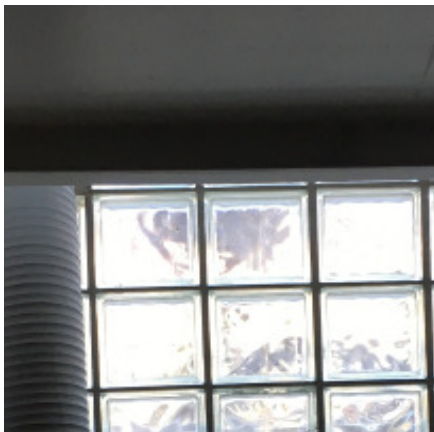
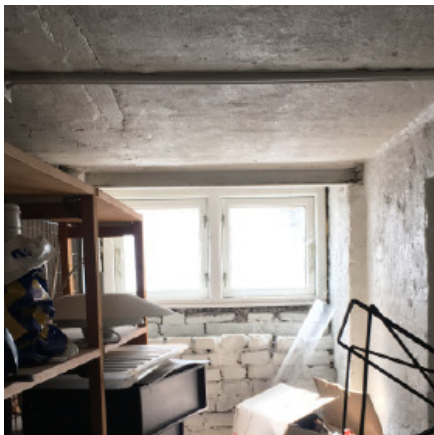
Det anbefales at banke løstsiddende puds af for at retablere dette. Pudslaget virker som en tættende, men diffusionsåben overflade, som beskytter de bagvedliggende sten.

Gennemføring i vægge skal sikres imellem brandceller samt sektioner.

#### Hvornår?

Bør udbedres i 2023.





## BESKRIVELSE

Etageadskillelserne er generelt udført som træbjælkelag med pudsede lofter og indskud af ler. Kælderen er ikke opvarmet, men holder alligevel en god temperatur grundet varmecentralens placering.

## 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.

## 08.01 ETAGEADSKILLELSE MELLEM KÆLDER OG STUEETAGE

## Materialer

Etageadskillelsen er hovedsageligt udført som træbjælkelag med pudsede lofter.

## Registreringer

Etageadskillelsen fremstår i generelt i normalt stand, dog registreres der flere gennembrydninger, som bør tjekkes, for at sikre at disse er korrekt brandsikret.

Gennembyder i etagedækket i form af rør, el mv. samt overfladerne bør gennemgås, da etagedækket er en brandsektionsadskillelse, hvor der ikke må være skader eller gennembrydninger, som forringer dækkets modstandsdygtighed i forhold til brand.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk

## Tiltag

Loftsflader bør gennemgås for skader samt revner. Etage gennemføringer skal gennemgås for at sikre at disse er korrekt udført med hensyn til brandsikring.

## Hvornår?

2023



## 08.02 HANEBÅNDSLOFT

### Materialer

Etageadskillelsen mod hanebåndsloft er udført som et træbjælkelag og afsluttet med en gulvbelægning og puds på undersiden.

### Registreringer

Der forventes ingen vedligeholdelsesarbejder inden for planperioden.

### Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Der forventes ingen arbejder inden for planperioden.

### 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

Varmecentralen er placeret i kælderen i separat fyrrum. Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Fordelingen er udført som et 2-strengt radiatoranlæg.

## GENERELLE ANBEFALINGER

Vi anbefaler, at varmtvandsbeholdere udsلامmes jævnligt, f.eks. hver tredje måned, eller efter aftale med jeres VVS'er. Derudover bør varmeanlægget serviceres af 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.

## 11.01 VARMECENTRAL

## Materialer

Varmecentralen er placeret i kælderen i et separat fyrrum. Der opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isolerede varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Varmen styres af vejrkompensator. På varmfordelingsanlægget er monteret en automatisk modulerende pumpe med en effekt på 250 W. Pumpen er en Grundfos, Type UPE 25-80 180, 40-250 W. Fordelingen er udført som et 2-strengt radiatoranlæg med vandrette fordelinger under loft. Hovedfordelingsrørene er isoleret.

## Registreringer

Ejendommen har inden for de sidste par år fået gennemgået installationerne, samt fået udført reparationer/udskiftninger lokalt. Det er oplyst, at varmecentralen er velfungerende og uden udfald, hvorfor der ikke forventes væsentlige vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden, under forudsætning af at der løbende udføres den nødvendige obligatoriske vedligeholdelse. Det er enkelte komponenter i varmecentralen, samt varmfordelingsrørene i kælderen, der fremstod uisoleret.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

## Tiltag

Udskiftet i 2021-

Den automatisk modulerende pumpe, fra Grundfos, er af ældre dato og det vurderes at denne med fordel kan udskiftes til nyere for at opnå besparelser.

De uisolerede komponenter samt varmfordelingsrør bør isoleres.

## Hvornår?

2023-



## 11.02 RADIATORER

### Materialer

Radiatorerne er alle de i de registrerede lejligheder panelradiatorer, med termostatiske reguleringsventiler. .

Der er monteret vejrkompensator i keldel, der styres efter ude-temperaturen. Den overstyrer reguleringen i de enkelte rum.

### Registreringer

Det er oplyst under besigtigelsen, at radiatorerne overvejende er fungerende i boligerne. Det vurderes at radiatorerne er korrekt i forhold til ydelsen for de enkelte rum i boligerne.

### Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Der forventes ingen arbejder inden for planperioden.

### Hvornår?

-





### BESKRIVELSE

Ejendommens afløbsinstallationer i form af faldstammer i henholdsvis køkkener og bad/wc. Størstedelen af ejendommens faldstammer føres skjult i installations-skakte og er ikke har ikke været synlige udnerbesigtigelsen.

### 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

Faldstammerne er udført i blandede materialer i form af både de oprindelige og nyere i støbejern samt stål.

##### Registreringer

Der blev ikke observeret utætheder. Der er monteret rottespærre (graviddame). Enkelte steder var faldtammer skiftet til nyere i støbejern.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

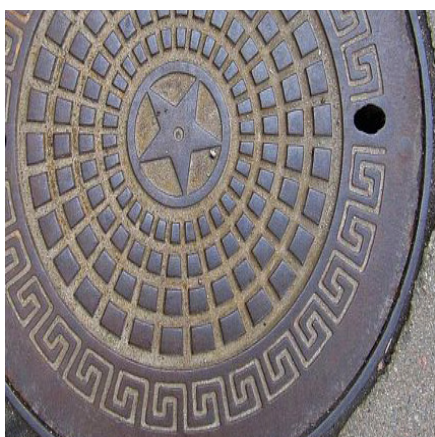
##### Tiltag

Udført i 2021-

Det anbefales at foreningen undersøger de faktiske forhold omkring faldstammerne sammen med brugsvandsinstallationerne, således at foreningen kan danne sig et overblik over den samlede stand.

##### Hvornår?

-



## BESKRIVELSE

Det oplyses at der ikke har været problemer med kloakkerne

## 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

Kloaksystemet er ikke besigtet i forbindelse med gennemgangen og der er ikke fremvist resultater for evt. tidligere TV-inspektion. Der var dog ingen tydelig nedsunkede områder omkring det nedgravede kloaknet, så det syner ikke som om der forekommer brud.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

## Tiltag

Det anbefales, at der med mellemrum foretages spuling og TV-inspektion af kloaksystemet. Bla. for at forebygge rotteproblemer. Tv-inspektion er udført i 2021.

## Hvornår?

-



BESKRIVELSE

Ejendommens vandinstallationer er formentlig en blanding af oprindelige jernrør i kombination med nyere stålør samt pex. Det oplyses, at der er monteret individuelle forbrugsmålere for både koldt og varmt vand i boligerne.

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.



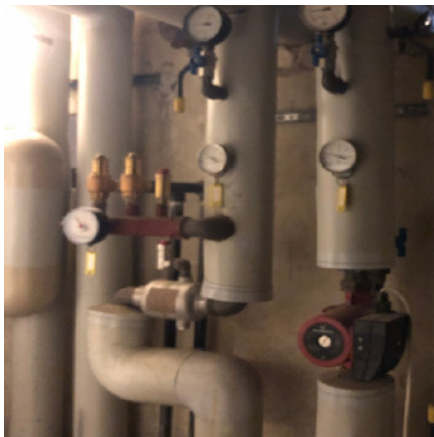
14.01 VANDINSTALLATIONER

Materialer

Der er udført partielle udskiftninger med forskelligt materiale, herunder kobber og rustfri stålør. Store dele af installationen er skjult i rørkasser, skabe mv., der giver øget risiko for at utætheder ikke opdages i tide. Der kan i kælder ses tæring på hovedledning, og det kan konstateres, at der er blandet kobberør i installationen, hvilket kan forringe levetiden væsentligt.

Registreringer

Ejendommen har inden for de sidste par år fået gennemgået installationerne, samt fået udført reparationer/udskiftninger lokalt. Det er oplyst at badeværelserne er udført i 2002. Det vurderes dog at stigestregere ikke er udskiftes i denne forbindelse, men alene afgangene.



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"/>

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Udført i 2021-

Det anbefales at der udarbejdes en vvs-rapport, hvor foreningens samlede brugsvandsinstallationer bliver gennemgået. Dette vil give foreningen et samlet overblik over både stand, restlevetid samt økonomisk overblik.



Hvornår?

-



## 14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER

### Materialer

Hovedledninger for brugsvand er isoleret og af nyere dato.

### Registreringer

De er isolerede med rørisolering af mineraluld, plastkapper og/eller beviklet med lærred og malet.

### 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

Der forventes ingen arbejder omkring isoleringen på hovedrørene i kælderen.

### Hvornår?

-





## BESKRIVELSE

Der forefindes gasinstallation i ejendommen.

## 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 GASINSTALLATIONER

## Materialer

De besigtigede lejligheder er tilsluttet bygasnettet.

## Registreringer

Gasinstallationen fremstår i god stand og er oplyst til at være velfungerende og uden større driftsproblemer.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

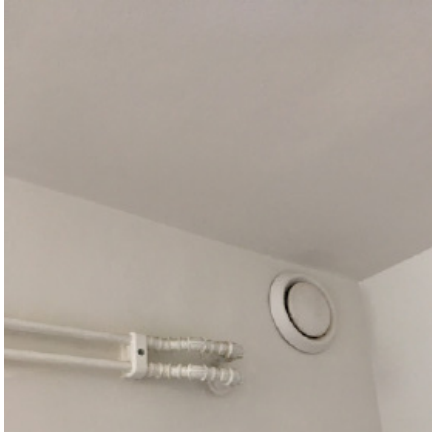
Ingen bemærkninger

## Tiltag

Der forventes ingen arbejder inden for planperioden.

## Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Fælles mekanisk ventilation som er først i de eksisterende kanaler for naturligt aftræk ejendommen.

**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 KØKKNER OG BADERUM****Materialer**

Der er mekanisk udsugning fra køkkener og toiletter/baderum. Den mekaniske ventilation er før i spirorør i de eksisterende aftrækskanaler for den naturlige ventilation.

**Registreringer**

Ventilations anlæg fremstår i fornuftig stand. Det anbefales dog at anlægget renses jf. producentens anvisninger samt service-res årligt.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

Det bør overvejes at udskifte tagventilatorer til nyere, samt energibesparende modeller.  
 Dette ifølge energimærke rapporten.

**Hvornår?**

-



## 16.02 VENTILATION AF KÆLDER

### Materialer

Kælder har ikke et direkte ventilationsflow. Dette er også at bemærke på indeklimaet i kælderen.

### Registreringer

Der er ventilationsriste monteret mellem glasbyggesten, der ventilerer kælderen. Der forekommer ingen friskluftventiler i vinduerne mod gården og heller ingen riste. Dvs. at der ikke forekommer et naturligt ventilationsflow.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Der kan med fordel for indeklimaet i kælder etableres riste i enten vinduerne eller via murværket (gennem gårdfacaden), således at der kunne etableres en naturlig ventilation.

### Hvornår?

Tiltag bør udføres i 2023.



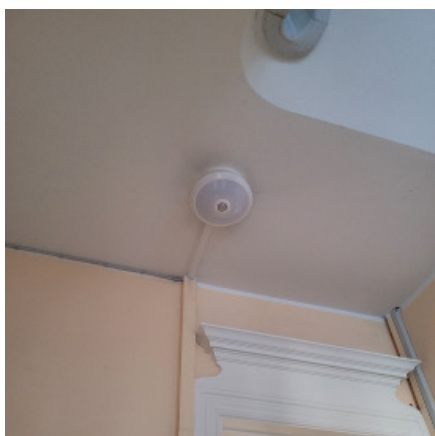


## BESKRIVELSE

Ejendommens elinstallationer er en blanding af 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 lavenergi-pærer/LED-lyskilder, hvis dette ikke allerede er gjort.



## 17.01 BELYSNING I FÆLLESAREALER

## Materialer

Kælder, hoved- og bagtrapper, portrum og udendørs arealer har fastmonterede lysarmaturer.

## Registreringer

Belysning i fællesarealer er fornyeligt udskiftet.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

## Tiltag

-

## Hvornår?

-





## 17.02 DØRTELEFONANLÆG

### Materialer

Dørtelefonanlæg er monteret i opgangsdøre.

### Registreringer

Dørtelefonerne kunne ikke kontrolleres, men det er oplyst at anlægget fungerer.

### Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninge



## 17.03 RØGALARMER

### Materialer

Der er opsat røgalarmer i opgangene. De er udført i hvid plast og fungerer ved strøm fra batterier.

### Registreringer

Røgalarmerne var placeret hensigtsmæssigt og trænger alene til den alm. vedligeholdelse.

### Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninge



### Tiltag

Røgalarmer bør renses og funktionen kontrolleres med jævne mellemrum. Udgifter til service afholdes via det alm. driftsbudget. Det kan overvejes senere at montere godkendte røgalarmer der er tilsluttet el-nettet (ikke prissat).

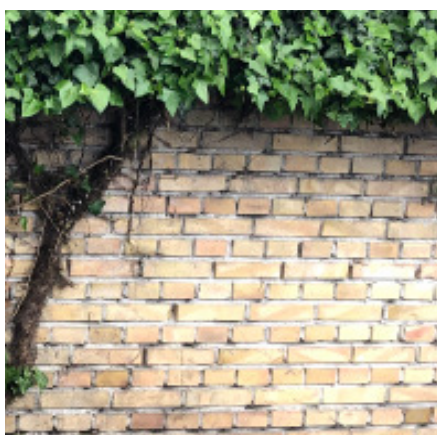
### Hvornår?

Kontrolleres årligt



## BESKRIVELSE

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



## 18.01 MURE MOD NABOEJENDOMME

## Materialer

Der er mur ved skellet ind til naboejendommen. Muren fremstår i gult, blankt murværk, som er delvis dækket af gammel vedbend.

## Registreringer

Murværk fremstår med mindre skader på som fuger. Vedbend i sig selv er ikke skadelig for murværk, da den hæfter med luft-rødder. Vedbenden dækker dog for muligheden for at kontrollere fugerne.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

## Tiltag

Fuger eftergås og defekte mursten bør udskiftes.

## Hvornår?

Bør udføres i 2024



## 18.02 PLANKEVÆRK

## Materialer

Plankeværk er udført i træ

## Registreringer

Plankeværk fremstår intakt og forventes at holde planperioden ud. Almindelig malerbehandling hvert 5-7 år.



#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

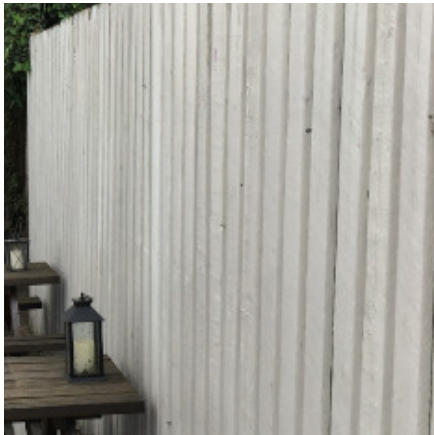
Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

Almindeligt overflade vedligehold

#### Hvornår?

2023





## BESKRIVELSE

Forening har en relativt lille fælles areal

## 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

Forening har en relativt lille gård

## Registreringer

Belægning er asfalt og der er et par bænke. Der er ingen tegn på sænkninger. Det vurderes, at forening blot skal foretage almindeligt vedligehold.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninge

## TILSTANDSVURDERING

## EJENDOMSUDVIKLING

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 forbedrer økonomien betragteligt.

### 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

Sag: **AB BRAGESGADE 16-18**  
 Sagsnr.: **190114**  
 Emne: **10 års vedligeholdelsesplan**  
 Dato: **03.03.2023**  
 Revision:

**UDGIFTSTYPER**  
 I skemaet nedenfor er til højre for hver udgift angivet hvilken type skade/udgift, der er tale om:  
**FV** Forebyggende vedligeholdelse  
**B** Mindre alvorlige skader  
**C** Alvorlige skader  
**D** Kritiske skader  
**!** Bør undersøges nærmere  
 Bygningsdele med kosmetiske skader (A) og bygningsdele, som ikke er vurderet (?), er ikke prissat.

**HVAD INDEHOLDER PRISERNE?**  
 Priserne er håndværkerudgifter ekskl. moms, rådgivning, administration, forsikring, låneomkostninger og uforudsete omkostninger. Moms er lagt til i totalbeløb. Priser er udregnet på grundlag af erfaringspriser samt ved brug af Molio prisdata.  
 Ved punkter som bør undersøges nærmere (!), er der alene anslået en pris for selve undersøgelsen og ikke for evt. udbedringsarbejder, da omfanget af disse ikke kendes.  
<sup>1</sup> Omkostninger til byggeplads er under forudsætning af, at relaterede arbejder udføres i sammenhæng og ved brug af fælles byggepladsforanstaltninger.

# BUDGET

PUNKT	BYGNINGSDEL	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM
<b>01</b>	<b>TAG</b>											
01.01	Tagbelægning											-
01.02	Taggennemføringer											-
01.03	Tagrender og -nedløb											-
01.04	Skotrender											-
01.05	Rygninger og grater											-
01.06	Tagvinduer og ovenlys	9.000	C									9.000
01.07	Brandkamme											-
01.08	Kviste											-
01.09	Inddækninger og fodblik											-
<b>02</b>	<b>KÆLDER OG FUNDERING</b>											
02.01	Kældergulve											-
02.02	Kælderydervægge og skillevægge, afsætningsbeløb	70.000	D									70.000
02.03	Depoter / pulterrum											-
<b>03</b>	<b>FACADER</b>											
03.01	Sokler											-
03.02	Gadefacader		15.000	B			12.000	FV		12.000	FV	63.000
03.03	Gårdfacader			30.000	FV							30.000
03.04	Sålbænke		65.000	C								65.000
<b>04</b>	<b>VINDUER</b>											
04.01	Kvistvinduer	25.000	C							25.000	FV	50.000
04.02	Facadevinduer	220.000	D							200.000	FV	420.000
04.03	Kældervinduer	18.000	B							18.000	FV	36.000
04.04	Fuger omkring vinduer		300.000	C								300.000
<b>05</b>	<b>UDVENDIGE DØRE</b>											
05.01	Døre til hovedtrapper		15.000	FV							15.000	30.000
05.02	Døre til køkkentrapper						12.000	FV				12.000
05.03	Fuger omkring udvendige døre						15.000	FV				15.000
<b>06</b>	<b>TRAPPER</b>											
06.01	Hovedtrapper	60.000	D									60.000
06.02	Køkkentrapper	25.000	D									25.000
<b>07</b>	<b>PORTE OG GENNEMGANGE</b>											
07.01	Portblade og døre	18.000	FV							18.000	FV	36.000
07.02	Gulve											-
07.03	Vægge og lofter	12.000	D									12.000
<b>08</b>	<b>ETAGEADSKILLELSER</b>											
08.01	Etageadskillelse mellem kælder og stueetage	55.000	D									55.000
08.02	Hanebåndsloft											-
<b>09</b>	<b>TOILET OG BAD</b>											
<b>10</b>	<b>KØKKEN</b>											
<b>11</b>	<b>VARMEANLÆG</b>											
11.01	Varmecentral											-
11.02	Isolering af varmeinstallationer											-
<b>12</b>	<b>AFLØB</b>											
12.01	Faldstammer											-
12.02	Afløb i fællesområder											-
<b>13</b>	<b>KLOAK</b>											
13.01	Kloak								35.000	FV		35.000
<b>14</b>	<b>VANDINSTALLATION</b>											
14.01	Vandinstallationer											-
14.02	Isolering af vandinstallationer											-
<b>15</b>	<b>GASINSTALLATION</b>											
15.01	Gasinstallation											-
<b>16</b>	<b>VENTILATION</b>											
16.01	Udsugning fra køkkener og baderum											-
16.02	Ventilation af kælderrum											-
16.03	Ventilation af kælder	25.000	B									25.000
<b>17</b>	<b>EL OG SVAGSTRØM</b>											
17.01	Belysning i fællesarealer											-
17.02	Dørtelefonanlæg											-
17.03	Røgalarmer											-
<b>18</b>	<b>ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER</b>											
18.01	Mure mod naboejendomme	20.000	B									20.000
18.02	Plankeværk		25.000	B							25.000	50.000
<b>19</b>	<b>PRIVATE FRIAREALER</b>											
19.01	Gårdareal											-
<b>20</b>	<b>BYGGEPLADS<sup>1</sup></b>											
	Lift, stillads og byggeplads	250.000	120.000							250.000		620.000
	<b>SAMLEDE UDGIFTER</b>											
	Forebyggende vedligeholdelse (FV)	18.000	15.000	30.000	12.000	-	39.000	-	47.000	261.000	52.000	474.000
	Mindre alvorlige skader (B)	63.000	40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	103.000
	Alvorlige skader (C)	34.000	365.000	-	-	-	-	-	-	-	-	399.000
	Kritiske skader (D)	442.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	442.000
	Undersøgelser (!)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>I ALT EKSKL. MOMS</b>	807.000	540.000	30.000	12.000	-	39.000	-	47.000	511.000	52.000	2.038.000
	Moms	201.750	135.000	7.500	3.000	-	9.750	-	11.750	127.750	13.000	509.500
	<b>I ALT INKL. MOMS</b>	1.008.750	675.000	37.500	15.000	-	48.750	-	58.750	638.750	65.000	2.547.500

**HVAD INDEHOLDER PRISERNE?**

Opsummeringen viser de samlede udgifter for hver hovedgruppe af bygningsdele samt for omkostninger til byggeplads for de næste 10 år.

Priserne er håndværkerudgifter ekskl. moms, rådgivning, administration, forsikring, låneomkostninger og uforudsete omkostninger. Moms er lagt til i totalbeløb. Priser er udregnet på grundlag af erfaringspriser samt ved brug af Molio prisdata.

Søjlediagrammet nederst viser de samlede vedligeholdelsesudgifter i kr. ekskl. moms.

<sup>1</sup> Omkostninger til byggeplads er under forudsætning af, at relaterede arbejder udføres i sammenhæng og ved brug af fælles byggepladsforanstaltninger.

PKT.	BYGNINGSDEL	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM
01	Tag	9.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.000
02	Kælder og fundering	70.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.000
03	Facader	-	80.000	30.000	12.000	-	12.000	-	12.000	-	12.000	158.000
04	Vinduer	263.000	300.000	-	-	-	-	-	-	243.000	-	806.000
05	Udvendige døre	-	15.000	-	-	-	27.000	-	-	-	15.000	57.000
06	Trapper	85.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.000
07	Porte og gennemgange	18.000	-	-	-	-	-	-	-	18.000	-	36.000
08	Etageadskillelser	55.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.000
09	Toilet og bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Køkken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Afløb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Kloak	-	-	-	-	-	-	-	35.000	-	-	35.000
14	Vandinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Gasinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Ventilation	25.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.000
17	El og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Øvrige ombygningsarbejder	20.000	25.000	-	-	-	-	-	-	-	25.000	70.000
19	Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Byggeplads <sup>1</sup>	250.000	120.000	-	-	-	-	-	-	250.000	-	620.000
<b>I ALT EKSKL. MOMS</b>		<b>795.000</b>	<b>540.000</b>	<b>30.000</b>	<b>12.000</b>	<b>-</b>	<b>39.000</b>	<b>-</b>	<b>47.000</b>	<b>511.000</b>	<b>52.000</b>	<b>2.026.000</b>
Moms		198.750	135.000	7.500	3.000	-	9.750	-	11.750	127.750	13.000	506.500
<b>I ALT INKL. MOMS</b>		<b>993.750</b>	<b>675.000</b>	<b>37.500</b>	<b>15.000</b>	<b>-</b>	<b>48.750</b>	<b>-</b>	<b>58.750</b>	<b>638.750</b>	<b>65.000</b>	<b>2.532.500</b>

