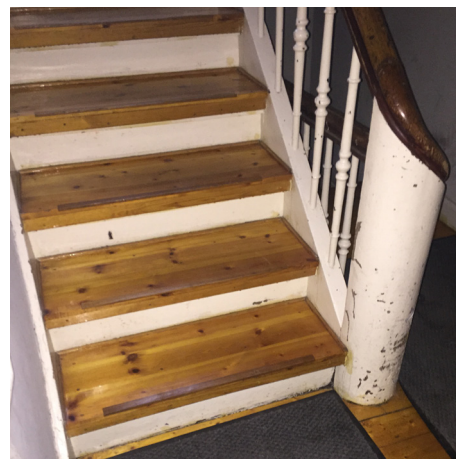


10 års vedligeholdelsesplan



**A/B Omkring Pinse
Sankt Hans Gade 30 og 30A
2200 København N
Januar 2017
Sagnr.: 160185**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Vedligeholdelsesplanen.....	3
Beskrivelse af ejendommen.....	3
Ejendommens stand.....	4
Det videre arbejde.....	5
Tilstandsvurdering.....	6
01.Tag.....	6
02. Kælder og fundering.....	9
03. Facader.....	10
04. Vinduer.....	12
05. Udvendige døre.....	13
06. Trapper.....	14
07. Porte og gennemgange.....	15
08. Etageadskillelser.....	15
09. Toilet og bad.....	16
10. Køkken.....	16
11. Varmeanlæg.....	17
12. Afløb.....	18
13. Kloak.....	18
14. Vandinstallation.....	18
15. Gasinstallation.....	19
16. Ventilation.....	19
17. El og svagstrøm.....	21
18. Øvrige ombygningsarbejder.....	22
19. Private friarealer.....	22
Ejendomsudvikling.....	23
Konklusion.....	24
Vedligeholdelsesbudget.....	BILAG

VEDLIGEHOELDESEPLANEN

Ejendommen A/B Omkring Pinse er gennemgået i januar 2017 med henblik på at registrere bygningens tilstand og udarbejde en plan for den fremtidige vedligeholdelse.

Der er ikke foretaget destruktive indgreb i bygningens klimaskærme og bygningsdele for at afdække eventuelle skjulte bygningskader.

Alle priser angivet i vedligeholdelsesbudgettet er vejledende overslagspriser, idet endelig fastlæggelse af omkostningerne vil kræve et nærmere projekt og/eller indhentning af tilbud, ligesom prisen vil afhænge af det ønskede niveau for færdiggørelsen af arbejderne.

Alle håndværkerudgifter er ekskl. moms pr. ultimo 2016, uden afsatte udgifter til uforudsete følgearbejder samt rådgivning. Priser er udregnet på grundlag af erfaringspriser samt ved brug af prisbøgerne V&S.

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

- BBR-oplysninger
- Energimærkning fra 27.01.2010
- Tegningsmateriale udleveret af Karin Adriansen
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder
- Dialog samt rundgang med Karin Adriansen

Boliger er primært besigtiget mht. vurdering af installationer.

Ved gennemgangen af bygningsdelene er der givet karakterer for hvilken tilstand den enkelte bygningsdel er i samt hvor vigtigt det er at udføre vedligeholdelsesarbejderne.

I rapporten benyttes følgende karakterer for angivelse af bygningsdelenes tilstand:

Vurdering:		Betydning:
A	God	Bygningsdelen har løbende været vedligeholdt og fremstår i god stand
B	Normal	Bygningsdelen er i normal stand alderen taget i betragtning
C	Mindre god	Bygningsdelen er nedbrudt og skal enten udskiftes eller vedligeholdes

BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommen er opført i 1872. Ejendommen består af én bygning med to opgange. Bygningen har fire etager (stue til 3. sal) samt kælder- og tagetage. Gedefacaden fremstår i pudset og malet murværk med flere gennemgående gesimsbånd og hovedgesims. Underfacaden er ensfarvet mens resten af facaden fremstår med et facademaleri. Gårdfacaden er i blankt, gult murværk med malet underfacade. Tagkonstruktionen er udført som traditionelt saddeltag belagt med betontagsten. Tagetagen er udnyttet til boliger og pulterrum. I kælderen er pulterrum og varmecentral. Der er ikke elevator i ejendommen.

Ejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer: 629

Arealredegørelse iflg. BBR:

Bebygget areal: 155 m²
Samlet boligareal: 645 m²
Samlet kælderareal: 155 m²
Samlet tagetageareal: 155 m²
Samlet erhvervsareal: 0 m²
Samlet bygningsareal: 620 m²

EJENDOMMENS STAND

Ejendommen A/B Omkring Pinse er overordnet set i normal til mindre god stand. Som mange andre bygninger fra samme opførelsesperiode, opstår der løbende vedligeholdelsesarbejder på nuværende tidspunkt. Det anbefales at skader/fejl udbedres jf. nærværende rapport.

Det er generelt en bygning med en del forestående vedligeholdelsesarbejder og udbedringer. Vigtigst er det at sikre klimaskærmen, herunder tagkonstruktion og vinduer, som begge kræver opmærksomhed. Derudover er der en del mindre, forestående vedligeholdelsesarbejder.

Bygningsdel	Vurdering	Bemærkninger
01. TAG	God / normal / mindre god	Taget er renoveret i begyndelsen af 1980'erne. Tagbelægningen er generelt i mindre god stand, idet undertaget ikke kan anses for at være tæt, og der er observeret tegn på opfugtet træværk nogle steder. Disse forhold bør undersøges nærmere, og en egentlig tagrenovering bør overvejes. Taggennemføringer, tagetagen, tagvinduer og inddækninger er i normal til mindre god stand. Tagrender og -nedløb er i normal stand. Brandkam og kviste er i mindre god stand, mens skorstene i god til mindre god stand.
02 . KÆLDER OG FUNDERING	Normal / mindre god	Kældergulvene, kælderydervægge og skillevægge er i normal til mindre god stand. Kælderydervægge og skillevægge er i normal stand. Kælder-rummene virker generelt tørre, og de er i normal stand. Det skal dog sikres, at der opretholdes en passende ventilation ved så vidt muligt at holde kældervinduer åbne.
03. FACADER	God / normal / mindre god	Facaderne er generelt i normal til mindre god stand. Gadefacaden har en del revner, som bør undersøges nærmere. Sokkel og sålbænke har mindre skader og er også i normal til mindre god stand. Gesimsbånd og hovedgesims er i god til normal stand. Franske altaner er i normal stand.
04. VINDUER	Normal / mindre god	Vinduer er i normal til mindre god stand og trænger generelt til malerbehandling. Især de udsatte kvistvinduer er medtagede. Fugerne er i normal til mindre god stand. De elastiske fuger bør fornys.
05. UDVENDIGE DØRE	God / normal	De udvendige døre er i normal til mindre god stand, og de fleste døre trænger til malerbehandling.
06. TRAPPER	God / normal / mindre god	Trappeopgangene er i god stand, idet de generelt fremstår pæne og med relativt nylakerede trin og reposer. Kældertrappen er i mindre god stand, da den har revner som bør reparerer. De mindre trapper ved hovedopgangsdøre og udgangsdøren ved det fælles køkken er i normal stand.
07. PORTE / GENNEMGANGE	-	Der er ingen porte eller gennemgange i ejendommen.
08. ETAGEADSKILLELSER	Normal	Etageadskillelsernes tilstand er normal. Etageadskillelsen mod det kolde loftsrum er dog ikke isoleret.
09. TOILET/BAD	Mindre god	Toiletter og bade i lejligheder er ikke vurderet. Det fælles baderum er i mindre god stand. Rummet er påvirket af den høje luftfugtighed og har risiko for skimmeldannelse. Der bør etableres bedre mekanisk udsugning.
10. KØKKEN	Normal	Køkkener i lejligheder er ikke vurderet. Det fælles køkken er i normal stand.
11. VARMEANLÆG	God / normal	Tilstanden af varmecentralen og isoleringen af varmerør i kælderen er normal. Varmtvandsbeholderen bør udslammes hver måned og løbende serviceres. Tilstanden af radiatorerne og deres komponenter er normal til god.

12. AFLØB	God / mindre god	En enkelt køkkenfaldstamme er udskiftet inden for de seneste år og er i god stand. Tilstanden af de resterende faldstammer er mindre god, og det bør overvejes at udskifte dem helt i planperioden.
13. KLOAK	Normal	Tilstanden af kloakken er normal. Det anbefales jævnligt at få udført (forebyggende) TV-inspektion af kloakken.
14. VANDINSTALLATION	Normal	Tilstanden af vandinstallationerne er normal. Stikledning i kælder og stigstreng i køkkener er udskiftet. Det bør i planperioden vurderes om ikke udskiftede stigstreng bør udskiftes.
15. GASINSTALLATION	Normal	Tilstanden af gasinstallationen er normal.
16. VENTILATION	Normal / mindre god	Bygningen er generelt ventileret ved naturligt aftræk fra toiletter og køkkener. Tilstanden af denne ventilation er normal. Den mekaniske udsugning i det fælles baderum er mindre god, idet den er utilstrækkelig til at bringe luftfugtigheden ned på et passende niveau efter badning. Der bør etableres en bedre mekanisk udsugning i baderummet.
17. EL OG SVAGSTRØM	Normal	Tilstanden af el-installationerne i fællesarealer inkl. dørtelefonlæg, røgalarmer og belysning i opgange er normal.
18. ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER	-	Der er ingen øvrige ombygningsarbejder.
19. PRIVATE FRIAREALER	Normal	Belægningen i gården er normal. Der er enkelte løse sten, som bør lægges fast.

DET VIDERE ARBEJDE

Når A/B Omkring Pinse modtager vedligeholdelsesplanen med tilhørende vedligeholdelsesbudget, skal der træffes beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi. Trio Arkitekter har stor ekspertise indefor renovering, vedligeholdelse og servicering af ejendomme og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres på ejendommen.

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 2. år at gennemgå ejendommen og revidere nærværende vedligeholdelsesplan for at sikre, at denne er opdateret i forhold til udførte vedligeholdelsesarbejder, der løbende bliver udført på ejendommen, samt nyopståede skader. Dette tilbydes for 30% af normalprisen.

Såfremt foreningen vælger at benytte Trio Arkitekter som rådgiver i forbindelse med større vedligeholdelsesprojekter, vil det være muligt at få modregnet faktura for vedligeholdelsesplanen i byggesagshonoraret.

TILSTANDSVURDERING

01.

TAG

Tagkonstruktionen er udført som saddeltag med hanebåndsspær. Tagetagen er udnyttet dels til boliger, dels til pulterrum. Hanebåndsløftet udnyttes til pulterrum. Det oplyses at taget er renoveret i begyndelsen af 1980'erne.



01.01 - C

Tagbelægningen er betontagsten med banevare i form af armeret plast som undertag.

Tagstenene har begyndende mos- og lavbe-
groning, som dog udelukkende er af kosmetisk
karakter. Tagstenene ser generelt ud til at ligge
pænt og har ikke synlige skader. Undertaget er
visse steder noget medtaget. Flere steder, ved
gennemføringer i taget, slutter det ikke tæt,
og nogle steder krakelerer det ved berøring. På
enkelte dele af træværket er der misfarvninger
og spor efter opfugtning. Det er usikkert om
tagdækningen er tæt.



Tilstanden på tagbelægningen er mindre god.

Det må påregnes at undertaget ikke nødvendig-
vis holder tæt i resten af planperioden og at det
derfor bør udskiftes. Det kræver dog at tagste-
nene tages af og lægges igen eller udskiftes
helt, hvorfor en egentlig tagrenovering bør
overvejes. De dele af træværket, som har tegn
på opfugtning, bør undersøges nærmere.

Tagbelægningen inkl. undertag bør eftergås
visuelt hvert år.

**Undertaget bør udbedres i 2018. Årsagen
til det opfugtede træværk bør undersøges
nærmere i 2017.**



01.02 - B/C

Taggennemføringer som f.eks. faldstam-
meudluftninger kunne ikke besigtiges udefra.
Der er ikke meldt om utætheder, og det oplyses
at inddækningerne senest blev gennemgået i
2004.

Tilstanden af taggennemføringer er normal til
mindre god, alderen taget i betragtning.

Det anbefales min. én gang om året visuelt at
efterse taggennemføringerne samt disses ind-
dækninger for revner og gennemtæringer, for
at sikre, at der ikke trænger vand ind i tagkon-
struktionen.

**Taggennemføringer bør eftergås visuelt
hvert år.**



01.03 - B

Tagrender og tagnedløb er mod gaden udført i plast. Mod gården er de udført i zink og er af nyere dato.

Der meldes ikke om utætheder eller andre problemer med tagrender og -nedløb, og de vurderes at fungere efter hensigten.

Tilstanden af tagrender og tagnedløb er normal.

Det anbefales at tagrender inspiceres og renses min. hvert eller hvert 2. år for at forebygge utætheder og ophobning af vand med deraf følgende risiko for opfugtning og beskadigelse af facaden.

Tagrender bør inspiceres og renses hvert eller hvert 2. år.



01.04 - B/C

Tagetagen er udnyttet til lejligheder og pulterrum. De to lejligheder i tagetagen er forbundet med en almindelig træinderdør. Dette kan være problematisk ift. potentiel brandspredning mellem lejlighederne.

Det oplyses at etageadskillelsen mod det uopvarmede loftrum (pulterrum) ikke er isoleret, ligesom lejlighederne har uisolerede vægge mod loftrummet. Hanebåndsloftet over lejlighederne er heller ikke isoleret.

Tilstanden af tagetagen er normal til mindre god.

Lovligheden af inderdøren mellem de to lejligheder bør undersøges nærmere. Efterisolering af uisolerede bygningsdele bør overvejes af hensyn til energiforbrug og komforten i lejlighederne.

Bør udbedres i 2017.



01.05 - B/C

Tagvinduerne forventes at være udskiftet i forbindelse med tagudskiftningen i begyndelsen af 1980'erne. Tagvinduerne i taglejlighederne er træ/alu-vinduer og fremstår med fugtpåvirkede karme og rammer og afskallet maling. Tagvinduer i pulterrum er jernvinduer, som fremstår mindre medtagede.

Tilstanden af tagvinduerne er normal til mindre god.

Det anbefales generelt at eftergå tagvinduerne visuelt min. én gang om året.

Trædele på træ/alu-vinduer bør malerbehandles, og de udvendige inddækninger bør efter-



ses.

Træ/alu-vinduer bør udbedres i 2017.

01.06 - C

Brandkammen mod naboejendommen er muret og med afdækning i tagsten. Generelt ser brandkammen slidt ud med revner, løse fuger og enkelte helt udfaldne fuger. Det er usikkert om afdækningsteglene ligger fast uden risiko for nedstyrtning.

Tilstanden på brandkammen er mindre god.

Brandkammen bør eftergås og omfuges hvor der er løse eller manglende fuger og evt. løse sten og afdækningstegl fastgøres.

Brandkammen bør eftergås og repareres i 2017.

01.07 - A/C

Skorstene på ejendommen er udført i murværk. De udvendige dele er pudsede og fremstår umiddelbart pæne. En skorstensvange (indvendige del af skorstenen) har porøse og helt udfaldne fuger.

Skorstenenes tilstand er god til mindre god.

Det anbefales at eftergå skorstenene visuelt for revner og afskalninger i puds mv. hvert 5. år. Løse og udfaldne fuger (indvendigt) bør repareres.

Bør udbedres i 2018.

01.08 - C

Kvistene er beklædt med zink på flunker og tag, og fronterne og tagudhænget er med malerbehandlede trælister og -plader.

Træværket er meget medtaget med helt eller delvis afskallet maling, og enkelte plader på fronterne har bøjet sig pga. fugtpåvirkning.

Tilstanden af kvistene er mindre god.

Skadede plader på fronterne bør udskiftes og alt træværk bør males i 2017.

01.09 - B/C

Inddækningerne på taget består af zinkinddækninger ved nabobygningens gavl, brandkam, skorstene og udluftninger og blyinddækninger omkring kviste og tagvinduer. Det oplyses at brandkammene er blevet gennemgået i 2004, men det er usikkert om inddækningerne er eftersat ved samme lejlighed. Zinkinddækningerne ser generelt pæne



ud uden synlige skader. Blyinddækningerne omkring kviste og tagvinduer er mere medtagede med enkelte, mindre revnedannelser, men ikke nødvendigvis utætte. Det er ikke længere tilladt at anvende bly i byggeriet, da det er giftigt, og der bør derfor tages særlige forholdsregler ved reparation eller udskiftning.

Tilstanden af inddækningerne er normal til mindre god.

Inddækningerne på taget bør generelt eftergås visuelt hvert år. Inddækningerne omkring kviste bør eftersgås og evt. repareres i 2017.



02.

KÆLDER OG FUNDERING

Kælderen benyttes hovedsageligt til pulterrum og varmecentral. Der er adgang til kælderen via trappe i gård.



02.01 – B/C

Kældergulvet er hovedsageligt støbt i beton, men med jordstampet gulv nogle steder. Generelt ser overfladerne på gulvet slidte ud, og der er flere steder revner og huller i betonen. Disse er primært af kosmetisk betydning, men større niveauspring kan øge risikoen for faldulykker.

Kældergulvenes tilstand er normal til mindre god.

Gangarealerne i kælderen bør gennemgås for større huller og sprækker med niveauspring, og disse støbes til.

Bør udbedres i 2017.

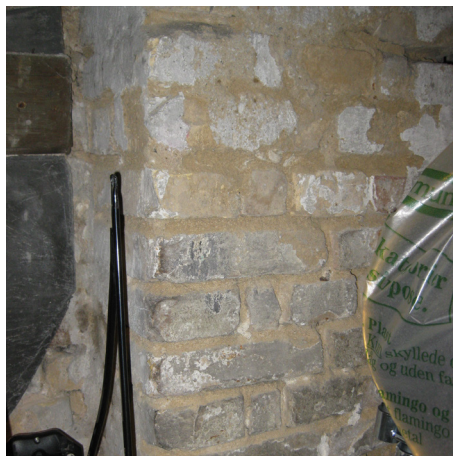


02.02 - B/C

Kælderydervægge og skillevægge er udført som murede vægge, de fleste steder med puds. De pudsede vægoverflader fremstår nogle steder pæne og andre steder med afskallet puds. Dette er hovedsageligt af kosmetisk karakter og ikke af konstruktiv betydning. I en del af kælderydervæggen mod gaden har enkelte knækkede sten og porøse eller manglende fuger. De knækkede sten kan være et tegn på en bygningssætning. Det er da også oplyst, at bygningen tidligere har haft et "synkende hjørne", som er blevet udbedret.

Tilstanden på væggene er normal til mindre god.

Afskallet puds på væggene kan repareres hvis det ønskes af æstetiske årsager, men det har som nævnt ingen funktionel betydning. Der er desuden stor sandsynlighed for pudset med



tiden alligevel vil afskalle. Det anbefales derfor ikke at reparere væggenes overflader indenfor planperioden. Årsagen til de knækkede mursten i kælderydervæggen bør undersøges nærmere, så årsagen kan fastslås. Derefter kan murværket repareres.

Bør undersøges og udbedres i 2017 (ikke prissat).



02.03 – B

Kælderrummene fremstår generelt tørre. Det oplyses dog at der tidligere har været problemer med vandindtrængen ved kælderindgangen. Det oplyses at der er udført omfangsdræn langs facaden i gården i 1999.

Kælderrummenes tilstand er normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



03.

FACADER

Gadefacaden fremstår i pudset og malet murværk. Gårdfacaden er i blankt, gult murværk med malet underfacade. Det oplyses at underfacaden mod gaden er renoveret i 2004.

03.01 - B/C

Soklen er pudset og malerbehandlet. Mod gaden fremstår den generelt pæn, dog med enkelte malingsafskalninger - især ved opgangsdørene. I gården fremstår soklen mere medtaget med afskalninger af puds og maling nogle steder.

Tilstanden på soklen er normal til mindre god.

Områder med afskallet maling mod gaden skyldes muligvis saltning af trappetrinene ved opgangsdørene om vinteren. Malingsafskalningerne er primært af kosmetisk betydning, men det anbefales at undlade at salte for at undgå yderligere afskalning (der kan i stedet gruses). Soklen mod gården bør repareres for afskallet puds, da det kan udvikle sig til større skader.

Bør udbedres i 2017.



03.02 - B/C

Gadefacaden er i pudset og malet murværk med flere gennemgående gesimsbånd og hovedgesims. Underfacaden er ensfarvet, og det oplyses at den er malet med olieemulsionsmaling. Resten af facaden fremstår med et facade-maleri. Det oplyses at denne del af facaden er malet med Flutex 5 (acrylmaling). Underfacaden fremstår generelt pæn uden synlige skader.



Resten af facaden (1. sal og opefter) fremstår med en del revner og enkelte afskalninger i pudsen, især øverst ved tagfoden.

Tilstanden af gadefacaden er normal til mindre god.

Facaderne bør generelt eftergås visuelt for større skader ca. hvert 5. år.

Årsagen til revner og afskalninger i pudsen på facadens øverste del bør undersøges. Efterfølgende bør skaderne repareres, så de ikke udvikler sig til større skader.

Bør udbedres i 2018.



03.03 - B

Gårdfacaden er i gult, filtset murværk og med malet underfacade. Facaden fremstår med enkelte mindre revner i puds og fuger. Ved kældernedgangen er der nogle afskalninger i pudsen.

Tilstanden af gårdfacaden er normal.

Facaderne bør generelt eftergås visuelt for større skader ca. hvert 5. år.

Revner og afskalninger i pudsen bør repareres, så disse ikke udvikler sig til større skader.

Bør udbedres i 2018.



03.04 - B/C

Sålbænke mod gaden er dels af pudset murværk, dels støbte (ved franske altaner). Desuden fungerer de gennemgående gesimsbånd som sålbænke for en del af vinduerne (se pkt. 03.05). Mod gården er sålbænkene støbte.

Sålbænkene i pudset murværk har nogle steder mindre revner. De støbte sålbænke ved de franske altaner er uden synlige skader. I gården har de støbte sålbænke enkelte, mindre revner.

Tilstanden af sålbænkene er normal til mindre god.

Det anbefales at reparere sålbænke med revner.

Bør udbedres i 2018.



03.05 - A/B

Gadefacaden har to gennemgående **gesimsbånd** samt **hovedgesims**. Det nederste gesimsbånd, som afslutter underfacaden, er en pudset gesims belagt med skifer og fremstår pænt og uden skader. Det øvre gesimsbånd



(mellem 2. og 3. sal) er i pudset murværk og har enkelte, mindre revner. Hovedgesimsen er pudset og malet som selve facaden og fremstår med få, mindre revner.

Tilstanden af gesimserne er god til normal.

Revner i gesimserne bør reparereres, så de ikke udvikler sig til større skader.

Bør udbedres i 2018.



03.06 - B

De franske altaner på gadefacaden er med malede stålværn, som er fastgjort til dørens karme. Møtrikkerne i fastgørelsen er med begyndende rustdannelsen.

Tilstanden af de franske altaner er normal.

Værnene inkl. deres fastgørelse bør eftergås årligt for at sikre, at er forsvarligt fastgjorte.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



04.

VINDUER

Alle vinduer er malerbehandlede, tolags termovinduer i træ med galvaniserede hængsler. Det oplyses at vinduerne er blevet udskiftet i 1992 og senest malerbehandlet i 2004.

Generelt bør malerbehandlede trævinduer malerbehandles og hængsler eftergås og smøres hvert 5. til 8. år for at beskytte dem mod nedbrydning og sikre deres funktionalitet.



04.01 - B

Kældervinduerne er små, indadgående etfagsvinduer med paskvilgreb. De har generelt dækkende maling, nogle dog med enkelte småskrammer i overfladen.

Vinduernes tilstand er normal.

Vinduerne bør males i 2017.

04.02 - C

Vinduer i kviste er en blanding af udadgående to- og trefagsvinduer med anverfere. Ruderne har en enkelt tværsprosse. Vinduerne har en del afskallet maling og nogle steder begyndende nedbrydning af træet. Stormkroge er rustne med farveafsmitning til træværket.

Vinduernes tilstand er mindre god.

Vinduerne bør males i 2017.



04.03 – B/C

Facadevinduerne mod både gade og gård er udadgående dannebrogsvinduer uden sprosser med anverfere. Et enkelt vindue mod gården, i det fælles baderum, er kun få måneder gammelt. Nogle af vinduerne er med friskluftsventiler. Mod gaden har flere af vinduerne begyndende afskallet maling, bl.a. hvor der er knaster i karm- eller rammetræ. Mod gården fremstår vinduerne generelt pæne og uden afskallet maling.

Vinduernes tilstand er normal til mindre god.

Vinduerne bør males i 2017.



04.04 – B/C

Facadevinduernes **elastiske fuger** er har generelt mistet deres elasticitet (er blevet hårde) og det er derfor ikke sikkert, at de fortsat er tætte. **Mørtelfuger** omkring vinduer i underfacaden mod gaden er intakte.

Tilstanden af fugerne er normal til mindre god.

Alle fuger bør efterses jævnligt, f.eks. hvert 2. år, da ikke funktionsdygtige fuger kan påvirke nedbrydningen af vinduet samt forårsage skader på murværket.

Elastiske fuger, som er blevet hårde, bør fornyes i 2017.



05.

UDVENDIGE DØRE

Alle udvendige døre på nær kælder døren er malerbehandlede trædøre. Kælderdøren er en fineret pladedør.

Generelt bør malerbehandlede trædøre malerbehandles hvert 5. til 8. år for at beskytte dem mod nedbrydning. Det anbefales desuden at alle yderdøre jævnligt efterses for justering og smøring af hængsler mv.



05.01 – B/C

Hovedopgangsdøre og **døre til trapperum fra gården** er tofløjede, malerbehandlede fyldningsdøre. Hovedopgangsdørene er overmalede med graffiti og har nogle skrammer og afskallet maling både ud- og indvendigt. Dørene til trapperummet fra gården har en del afskallet maling udvendigt.

Tilstanden af hovedopgangsdøre og døre til trapperum fra gård er normal til mindre god.

Dørene bør malerbehandles i 2017.



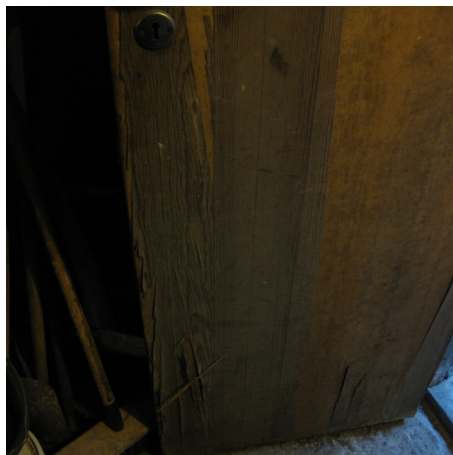
05.02 – C

Kælderdøren er en fineret pladedør. Døren bærer tydeligt præg af slidtage og muligvis opfugtning. Det meste af fineren er faldet af, hvilket dog er af kosmetisk betydning.

Tilstanden af kælderdøren er mindre god.

Det bør overvejes at udskifte døren til en mere robust (ikke fineret) dør, som bedre kan klare hårdt slid, og som lettere kan vedligeholdes.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



05.03 - B

Udgangsdøren fra køkkenet ved fællesrummet er en tofløjet, udadgående trædør med glaspartier med tolags termoruder. Døren fremstår med enkelte skrammer og afskallet maling på hængslerne.

Tilstanden på udgangsdøren fra køkkenet ved fællesrummet er normal.

Døren bør malerbehandles i 2021.



05.04 - B

Dørene i de franske altaner er indadgående, tofløjede trædøre med glaspartier med tolags termoruder. Dørene har begyndende afskallende maling, især på de nederste del af træværket.

Tilstanden af dørene er normal.

Dørene bør males i 2017.



06.

TRAPPER

Ejendommen har to trappeopgange, en udvendig kældertappe i gården, stentrapper foran hovedopgangsdørene og en trætrappe ved udgangsdøren fra køkkenet ved fællesrummet.

06.01 - A

Trappeopgangene er med lakerede trætrapper. Det oplyses at trin og reposer for nylig er blevet behandlet med tonkinlak. Trinforkanterne er forstærket med egelister. Vanger og balustre er malerbehandlede, og håndlister er lakerede. Vægge og lofter er malerbehandlede. Trapperne fremstår generelt pæne. Nogle steder er der dog afskallet maling på trappens malede overflader.

Tilstanden af trapperne er god.

Det anbefales at trappenopgangenes malede



overflader malerbehandles inden for planperioden. Dette er dog udelukkende af kosmetisk karakter (ikke prissat).

Bør vedligeholdes i 2025-2027.



06.02 - C

Den udvendige kældertrappe er en støbt betontrappe. Den har flere revner på trinforkanterne.

Tilstanden af kældertrappen er mindre god.

Revnerne bør repareres inden de udvikler sig til større skader.

Bør udbedres i 2017.

06.03 - B

Trapperne foran hovedopgangsdørene er massive stentrapper. De har en smule graffiti, som dog udelukkende er af kosmetisk betydning.

Tilstanden af trapperne er normal.

Hvis det ønskes af æstetiske årsager, kan graffitien afrenses.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



06.04 - B

Trappen foran udgangsdøren fra køkkenet ved fællesrummet er af træ, som sandsynligvis er trykimprægneret. Trappen fremstår slidt men uden skader.

Tilstanden af trappen er normal.

Det må påregnes at trappen får skader, som skal udbedres i planperioden, da den er meget udsat for påvirkninger fra vejret.

Der forventes at vedligeholdelsesudgifterne indenfor planperioden kan dækkes som alm. driftsomkostninger.



07.

PORTE OG GENNEMGANGE

Der er ingen porte eller gennemgange i ejendommen.

08.

08.01 - B

ETAGEADSKILLELSER

Etageadskillelserne er generelt udført som træbjælkelag med pudsede lofter og trægulvbrædder. Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er efterisoleret. Etageadskillelsen



mod det kolde loftrum er ikke isoleret.

Der er ikke registreret skader el.lign. på etageadskillelserne.

Etageadskillelsernes tilstand er normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

09.

TOILET OG BAD

Toiletter og bade i lejlighederne er ikke vurderet i nærværende vedligeholdelsesplan, da disse vedligeholdes og ombygges af de enkelte beboere. Kun en enkelt lejlighed har eget bad. Der er et fælles baderum i stueetagen.

09.01 - C

Det fælles baderum er udført med fliser på gulvet og fliser på den ene af væggene, hvor to faste brusere er placeret. De øvrige vægge er med malerbehandlet væv og en enkelt række fliser langs gulvet, fungerende som opkant.

Rummet bærer præg af, at der er en høj luftfugtighed pga. utilstrækkelig ventilation. Vævet på de malede vægge er opfugtet, især nederst mod gulvet, og har begyndende afskallet maling flere steder. Dørens gerichter er ligeledes fugtskadede og med afskallet maling nederst.

Tilstanden af det fælles baderum er mindre god.

Den høje luftfugtighed i baderummet kan medvirke til skimmeldannelse på væg-, loft- og træflader. Det anbefales at der snarest etableres tilstrækkelig mekanisk udsugning i rummet og at opfugtet væv og maling fjernes for at hindre skimmeldannelse i dette. Indtil da anbefales det at lufte grundigt ud via vinduet under og efter badning. Døren til baderummet bør kun åbnes hvis der samtidig åbnes vinduer eller yderdøre i tilstødende rum, så der kan skabes gennemtræk.

Når der er etableret tilstrækkelig udsugning (se pkt. 16.03) bør vægge uden fliser vådsikres bedre, f.eks. ved at montere fliser med bagvedliggende vådrumsmembran helt til loft.

Bør udbedres i 2017.

10.

KØKKEN

Køkkenerne i lejlighederne er ikke vurderet i nærværende vedligeholdelsesplan, da disse vedligeholdes og ombygges af de enkelte bebo-



ere. Der er et fælles køkken i stueetagen.

10.01 - B

Det fælles køkken er udstyret med gaskomfur og dobbelt køkkenvask. Der er naturligt aftræk fra køkkenet.

Der meldes ikke om problemer med køkkenet eller dets installationer.

Tilstanden af det fælles køkken er normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter inden for planperioden ud over alm. driftsomkostninger.



11.

VARMEANLÆG

Ejendommen har fælles centralvarmeanlæg tilsluttet fjernvarmeforsyningen.

11.01 - B

Varmecentralen er placeret i kælderen, og fordelingen er udført som 2-strengt, nedre fordelt, radiatoranlæg. Det oplyses at varmecentralen er fra 1992 og at cirkulationspumper på brugsvand og varmt vand er blevet udskiftet siden da. Varmtvandsbeholderen renses ca. hvert 3. år. Det oplyses at varmeanlægget generelt er velfungerende.

Tilstanden på varmecentralen er normal.

Det anbefales at systemet udslammes 1 gang hver måned og derudover serviceres af autoriseret firma hvert år.

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



11.02 - B

Isolering af varmeinstallationer i kælderen er generelt udført tilfredsstillende. Dog er dækslet på varmtvandsbeholderen ikke isoleret.

Tilstanden på isolering af varmeinstallationer er normal.

Det anbefales at få isoleret dækslet på varmtvandsbeholderen.

Bør udføres i 2017.

11.03 - A/B

Radiatorerne i lejlighederne er panelradiatorer med termostatventiler af nyere dato. Det oplyses at radiatorerne generelt er velfungerende.



Tilstanden af radiatorerne og deres komponenter er normal til god.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter inden for planperioden ud over alm. driftsomkostninger.

12. AFLØB

Ejendommens faldstammer er udført separat for henholdsvis køkkener og toiletter.

12.01 - A/C

Det oplyses at én af tre **køkkenfaldstammer** er udskiftet i 2007. Det formodes at de øvrige faldstammer i køkkener ikke er udskiftet. **Faldstammer ved toiletter** er ikke udskiftet. På flere af de ikke udskiftede faldstammer kunne der konstateres rustpletter/tæring. Disse faldstammer må forventes at være slidte og med risiko for svigt.

Tilstanden på faldstammerne er god til mindre god.

Det anbefales løbende at udskifte de resterende faldstammer helt i planperioden.

Det anbefales desuden at faldstammerne renses ca. hvert 10. år for at sikre at disse forbliver fuldt funktionsdygtige.

Ikke udskiftede faldstammer bør udskiftes i 2020.

13. KLOAK

Ejendommens kloak oplyses til at være velfungerende.

13.01 - B

Der oplyses, at der ikke er problemer med **kloakken** mht. afledning af vand.

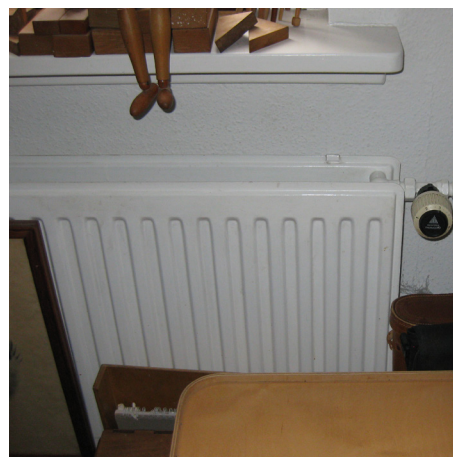
Tilstanden af kloakken er normal.

Det anbefales at der med jævne mellemrum, f.eks. hvert 10. år, udføres TV-inspektion af kloakken for at fastlægge tilstanden og forebygge skader på den.

Bør udføres i 2020.

14. VANDINSTALLATION

Der er installeret fælles brugsvandsmåler i kælderen. Det oplyses at stikledningen til ejendommen er udskiftet for ca. 5 år siden. Stigstrengene i



køkkener er udskiftet i 1992.

14.01 - B

Vandinstallationerne i ejendommen oplyses til at være velfungerende.

Tilstanden af vandinstallationerne er normal.

Det bør i planperioden vurderes om ikke udskiftede stigstrengene bør udskiftes.

Udover en evt. udskiftning af resterende stigstreng, forventes der ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



14.02 - B

Isolering af vandinstallationerne er generelt tilfredsstillende.

Tilstanden af isoleringen er normal.

Evt. uisolerede brugsvandsrør i fællesarealer bør efterisoleres.

Ud over evt. efterisolering af brugsvandsrør forventes der ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



15.

GASINSTALLATION

Der forefindes gasinstallation i ejendommen.

15.01 - B

Gasinstallationen er oplyst til at være velfungerende og uden større driftsproblemer.

Tilstanden af gasinstallationen er normal.

Det anbefales at installationen eftergås af autoriseret installatør min. hvert år.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



16.

VENTILATION

Ventilationen i ejendommen er generelt naturligt aftræk. Der er etableret mekanisk udsugning i det fælles baderum.

16.01 - B

Kælderrummenes ventilation er naturlig tværv ventilation via luftindtag i gade- og gårdfacaderne. I omkring hver anden vindueshul i facaderne er der monteret ventilationsriste. Kælderen virker vel ventileret.



Tilstanden af kælderens ventilation er normal.

Det skal sikres, at der opretholdes en god ventilation i kælderen, ikke mindst i vinterhalvåret. Kældervinduer bør derfor så vidt muligt holdes åbne.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



16.02 - B

Aftræk fra køkkener er naturligt aftræk. Såfremt der er lukkede aftrækskanaler i nogle lejligheder, anbefales det at (gen)åbne disse for at sikre aftræk fra køkkenerne.

Tilstanden af aftræk i køkkener er normal.

Ved fremtidige køkkenrenoveringer anbefales det at etablere mekanisk udsugning til det fri fra køkkenerne, for at sikre et sundt indeklima.

Det anbefales at få rensset ventilationskanalerne min. 1 gang hvert 10. år.



16.03 - B

Aftræk fra toiletter i boligerne er naturligt aftræk. Såfremt ventilationskanalerne løbende renses, vurderes dette at give tilstrækkelig ventilation.

Tilstanden af aftræk i toiletter er normal.

Det anbefales at få rensset ventilationskanalerne min. 1 gang hvert 10. år.



16.04 - C

Aftræk i det fælles baderum er udført som mekanisk udsugning gennem facaden. Rummet virker meget fugtigt og bærer præg af ikke at være tilstrækkeligt ventileret (se pkt. 09.01). Det oplyses at ventilatoren kører i 20 min. når at lyset i baderummet tændes.

Tilstanden af ventilationen i det fælles baderum er mindre god.

Der bør etableres en bedre mekanisk udsugning i rummet for at undgå yderligere skader og skimmelvækst på væg- og loftoverflader. Det anbefales at ventilatoren reguleres vha. hygrostat (fugtsensor), så den først stopper, når luftfugtigheden i rummet er nede på et passende lavt niveau.

Bør udbedres i 2017.



17. EL OG SVAGSTRØM

El-installationerne på ejendommens fællesarealer fremstår som en blanding af nyere og ældre installationer. I opgangene er lyset tilsluttet afbrydere med timer.

17.01 - B

El-installationerne på ejendommens fællesarealer bør ikke give anledning til større vedligeholdelsesudgifter end de alm. driftsomkostninger.

Tilstanden på elinstallationerne er normale.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

17.02

El-installationerne i de enkelte lejligheder er ikke besigtiget, da disse er beboernes eget ansvar.

Det anbefales at relæerne jævnligt testes af den enkelte beboer.

Lejligheder, der evt. ikke har HFI- og HPFI-relæer, bør få installeret dette.

17.03 - B

Dørtelefonanlæg er etableret i samtlige af ejendommens lejligheder.

Tilstanden på dørtelefonanlægget er normal.

Det anbefales at anlægget løbende serviceres for at sikre at dette er velfungerende. Udgifter til service afholdes via det alm. driftsbudget.

Bør løbende serviceres.

17.04 - B

Røgalarmer med batterier er monteret i begge opgange.

Tilstanden på røgalarmerne er normal.

Det kan overvejes at få installeret nettilsluttede røgalarmer (med batteribackup), så man slipper for at skulle skifte batterier.

Alle røgalarmer bør kontrolleres for funktionsdygtighed 1 gang årligt.

17.05 - B

Belysningen i opgangene er tilsluttet afbrydere med timer. Der er slået hul i en af skærmene i det ene trapperum.

Tilstanden på belysningsarmaturerne er normal.



Den ituslåede skærm kan skiftes, hvis det ønskes af æstetiske årsager. Hvis der ikke allerede er monteret lanenergipærer, anbefales det løbende at udskifte pærerne til disse.

Der forventes ingen større vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

- 18. ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER**
Under øvrige ombygningsarbejder beskrives bygningsdele og forhold der ikke falder ind under nogle af de foregående punkter i vedligeholdelsesplanen. Det er ingen øvrige ombygningsarbejder.

- 19. PRIVATE FRIAREALER**
Ejendommens friarealer er begrænset til gården bag ejendommen.

- 19.01 - B Belægningen i gården** er udført med chaussten, som generelt ligger pænt. Enkelte sten ligger løst ved halvtaget til cykelparkering.

Tilstanden af belægningen i gården er normal.

De løse sten bør lægges fast for at minimere risikoen for faldulykker.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

Bør udbedres i 2017.



EJENDOMSUDVIKLING

Nedenstående punkter er forslag til mulige forbedringer/udviklinger af ejendommen. Dels for at forbedre ejendommens energimæssige drift, dels for at højne udnyttelsen af ejendommen, herunder komforten i boligerne.

Tagudnyttelse

Ved en evt. forestående renovering af taget, kan det overvejes at udnytte en større del af tagetagen til boliger.

Altaner

Ud over de franske altaner er der ikke etableret egentlige altaner. Det vil være attraktivt at etablere altaner på gadefacaden, da denne vender mod sydvest. Det vil sandsynligvis være muligt at etablere altaner på 2. og 3. sal og evt. også på 1. sal. Etablering af altaner vil give et større lysindfald i de lejligheder som ikke i dag har franske altaner, da eksisterende vinduer udskiftes med altandøre. Derudover giver altanerne lejlighederne et areal, som store dele af året kan fungere som et ekstra rum.

Energi- og vandbesparelser

Generelt vil de forslag, som er nævnt i ejendommens energimærkning, kunne udføres for at opnå en energibesparelse og øget komfort i taglejlighederne. Eksempelvis vil etageadskillelsen mod det kolde tagrum kunne efterisoleres ved indblæsning af granuleret isoleringsmateriale. Derudover er foreslået montering af nye pumper og ventiler, som vil kunne energioptimere varmeanlægget.

Der er et ønske om at efterisolere det "kolde hjørne" af bygningen mod gården, hvor et stykke af gavlen mod naboejendommen er blotlagt. Vi anbefaler umiddelbart ikke at efterisolere dette areal, da der er tale om et meget begrænset areal, og det dermed sandsynligvis ikke vil være rentabelt.

Såfremt der ikke er installeret vandbesparende toiletter (2-skyls toiletter) i alle boliger, anbefales det at disse installeres for at spare på vandforbruget.

KONKLUSION

På baggrund af vurderinger i nærværende rapport er der opstillet et 10-års vedligeholdelsesbudget.

Generelt må ejendommen betegnes som værende normal til mindre god stand.

Følgende vedligeholdelsesopgaver bør dog prioriteres:

- Gennemgang af tagdækningen for at fastslå årsagen til opfugtet træværk og vurdere mulighederne for udbedring eller en egentlig tagrenovering.
- Reparation af brandkammen.
- Malervedligeholdelse af vinduer yderdøre, især kvist- og facadevinduer mod gade.
- Etablering af tilstrækkelig mekanisk udsugning i det fælles baderum og bedre fugtsikring af ikke flisebeklædte vægge.
- Udstøbning af større huller/niveauspring i kældergulv, som kan give risiko for faldulykker

Derudover anbefales det at udbedre arbejder som, hvis disse ikke udbedres, kan give anledning til at der vil opstå følgeskader der vil forøge den økonomiske udgift. Disse arbejder er anbefalet, jf. vedligeholdelsesbudgettet, udført inden for de næste 3 år.

Denne rapport er udarbejdet af:

Rasmus Hyttel Friberg

Bygningskonstruktør mak og

cand.scient.techn. i ledelse og informatik i byggeriet