

VEDLIGEHOOLDSESPLAN

A/B DYBBØLSGADE 24

Dybbølsgade 24
1721 København V

Juni 2020
Sagsnr.: 200063



HVAD ER EN VEDLIGEHOLDELSPLAN?

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

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

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

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

God læselyst!

Med venlig hilsen



Payam Faalzadeh

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

Christian Billeschou

Bygningskonstruktør, mak
Mobil: +45 24 44 52 68

Trio Arkitekter ApS
Skt. Knuds Vej 36
1903 Frederiksberg C

STAMDATA FOR EJENDOMMEN

ADRESSE

Dybbølsgade 24
1721 København V

MATRIKEL OG EJERLAV

1172 Udenbys Vester Kvarter,
København

OPFØRELSESÅR

1901

ANTAL LEJLIGHEDER

9

BEVARINGSVÆRDI

4 / middel værdi
Er 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.

AREALER IFØLGE BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Bebygget areal	180 m ²
Bygningsareal	898 m ²
Samlet boligareal	1094 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Samlet kælderareal	179 m ²
Samlet tagetageareal	213 m ²

Detaljeret arealopgørelse kan ses på 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	18
04 Vinduer	22
05 Udvendige døre	25
06 Trapper	28
07 Portgennemgange	30
08 Etageadskillelser	33
09 Toilet og bad	34
10 Køkken	35
11 Varmeanlæg	36
12 Afløb	38
13 Kloak	39
14 Vandinstallation	41
15 Gasinstallation	43
16 Ventilation	44
17 El og Svagstrøm	46
18 Øvrige ombygningsarbejder	49
19 Private friarealer	51
Ejendomsudvikling	52
Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter	53
Bilag - Budget	56

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 Morten Dybbølsgade 24, st. fra forningens bestyrelse

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

DET VIDERE ARBEJDE

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

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

Vores ydelser kan bestå af:

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

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

Kontakt os endelig for at høre mere.

TILSTANDSVURDERING

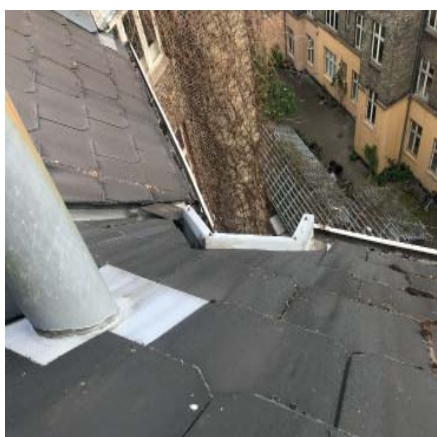
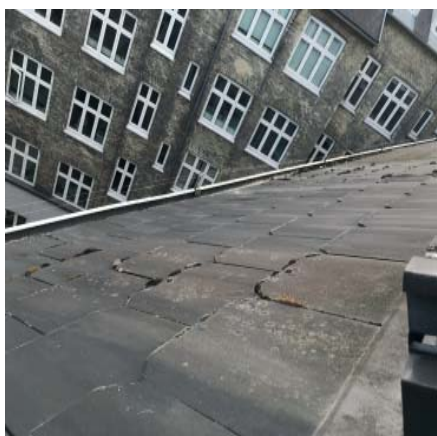
PUNKTER DER BØR FØLGES OP PÅ SNAREST

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

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

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

PKT.	BYGNINGSDEL	TILSTAND							FORESLÅET TILTAG
		✓	A	B	C	D	!	?	
01.01	TAGBELÆGNING	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kritisk skade
01.07	BRANDKAMME	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
01.08	SKORSTENE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
01.10	INDDÆKNINGER OG FODB...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
02.05	OMFANGSDRÆN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere
03.02	GADEFACADER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
03.03	GÅRDFACADER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
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"/>	Alvorlig skade
03.05	GESIMSBÅND	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
08.01	ETAGEADSKILLELSE MELL..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere
13.01	KLOAK	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere
13.03	ROTTESPÆRRE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
16.03	VENTILATION AF KÆLDER...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kritisk skade
17.04	RØGALARMER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade



BESKRIVELSE

Iht. tegninger for eksisterende forhold er tagrummet udvidet og etableret til lejlighed i starten af 90'erne. Skråvægge (til kip) i tagetagen 4.tv. er ifølge energimærkning isoleret med 200 mm mineraluld. Lodrette skunkvægge i taglejligheden 4.tv er isoleret med ca. 400 mm mineraluld.

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 år afhængig af bygningshøjden og afstanden til omkringstående træer.

01.01 TAGBELÆGNING

Materialer

Tagbelægning er udført som fibercement eternitskifer.

Registreringer

Tagbelægning er generelt observeret intakt. Der er registreret at et par plader ved brandkam der har løftet sig og en der ligger løs ved tagrend.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Tagbelægning skal eftergås og sikres vandtætning. Løse plader skal fjernes straks da den kan falde ned og forårsage personskade.

Hvornår?

Bør udføres i 2020.

TILSTANDSVURDERING



01.02 TAGGENNEMFØRINGER

Materialer

Skorstene er udført som pudsede murværk og udluftningshætter og aftrækshætter i zink.

Registreringer

Der blev ikke foretaget destruktive indgreb under besigtigelsen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkning

Tiltag

Taggennemføringer bør gennemgås i forbindelse med lift arbejde.

Hvornår?

-



01.03 TAGRENDER OG NEDLØB

Materialer

Tagrender og nedløb er udført i zink.

Registreringer

Tagrender fremstår generelt i fin stand. Tagrende er delvis fyldt med skidt.

Bøjningen i nederste del af nedløbsrør på godsbanegade er for kort. Hvilke forårsager at vandet løber langs sokkel og ind i kælderen

Tilstand

✓ A B C D ! ?

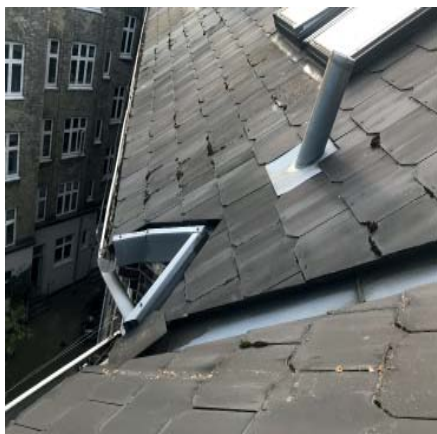
Mindre alvorlig skade

Tiltag

Tagrender skal rengøres for skidt genstande
Bøjningen på nedløbsrøret skal forlænges så vandet ledes korrekt. Skålen skal omlægges så der dannes korrekt fald i linjerende.

Hvornår?

Det anbefales udført i 2020 og tagrender anbefales renses hvert år.



TILSTANDSVURDERING



01.04 SKOTRENDER

Materialer

Skotrender er udført i zink.

Registreringer

Der blev ikke foretaget destruktive indgreb under besigtigelsen, men bør gennemgås i forbindelse med lift arbejde.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkning

Tiltag

Skotrender bør gennemgås i forbindelse med lift arbejde.

Hvornår?

-



01.05 RYGNINGER OG GRATER

Materialer

Rygninger og grater er udført i zink.

Registreringer

Der er registeret at inddækningen på en af grater befindende på tag for 5. sal tv. er ikke monteret korrekt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Zink rygninger og grater skal eftergås og udbedres.

Hvornår?

Det bør udføres i 2020.



TILSTANDSVURDERING



01.06 TAGVINDUER OG OVENLYS

Materialer

Der er monteret 9 tagvinduer i tagetagen. Tagvinduer er registreret værende fra 1992- 1998. Der blev oplyst til besigtigelse at nogle af vinduer er udskiftet til nyere.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Foreningen skal evt. overveje at udskifte til energiruder med lav u-værdi.

Hvornår?

Anbefales foretaget indenfor planperioden.



01.07 BRANDKAMME

Materialer

Brandkamme er udført af pudsede murværk.

Registreringer

Puds på brandkam fremstår med revner og misfarvninger. Fuger til løskante fremstår med revne i samlingen til tilstødende bygningsdel.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Brandkam skal eftergås for defekt pudslag og fuger.

Hvornår?

Anbefales udført i 2020 og derefter hver 5. år



TILSTANDSVURDERING



01.08 SKORSTENE

Materialer

Skorstene er udført i pudset murværk og fibercement inddækning.

Registreringer

Skorstene er kun besigtiget fra tagvinduer, det er vurderet ud fra billeder.

Skorstene fremstår medtaget pudslag og fuger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Skorsten skal eftergås for fuger og puds.

Hvornår?

Det anbefales udført i 2020 og derefter hvert 5. år.

01.09 KVISTE

Materialer

Kviste er udført som buet kvist i zink med malerbehandlet profileret spejl og gesimsliste.

Registreringer

Kviste fremstår generelt i fin stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Lodning på buet zinktag bør eftergås for tæthed. Træværket skal malerbehandles hvert femte år.

Hvornår?

Malerbehandling af træværket og eftergang af lodninger anbefales udført i forbindelse med lift arbejde på taget senest i 2024.



01.10 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

Materialer

Inddækninger er udført af røde tagsten på brandkam. Fodblikke og løskante er udført i zink.

Registreringer

Inddækninger og løskante er kun besigtiget fra tagvinduer og vurderet fra billeder.

Røde inddækningssten på brandkam skal eftergås for løshed. Der er registeret revner i gummifugen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

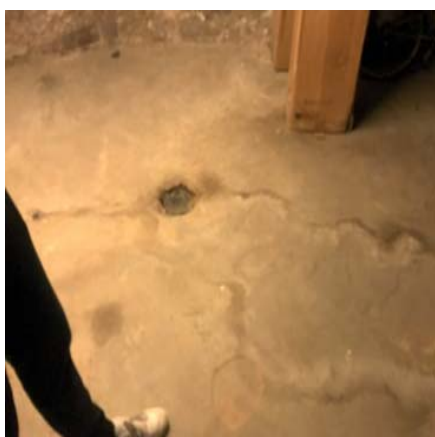
Alvorlig skade

Tiltag

Inddækninger, fodblik og løskante skal eftergås.

Hvornår?

Anbefales eftergang senest 2020.

**BESKRIVELSE**

Det registrerede kælder areal er iht. BBR er 179 m². Under besigtigelsen blev der oplyst at der er etableret horisontale fugtspær af rustfristål i kælderydervæg for at stoppe opstigende grundfugt.

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**

Gulve er støbt i beton.

Registreringer

Kælder gulve er registeret intakte. Der blev registreret vandmærker på gulvet, herunder er der beskrevet mere om under punkt 01.03 tagrender og nedløb.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag**Hvornår?**

-

02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE**Materialer**

Kælderydervægge fremstår delvis med blank murværk med filset eller puds overflader. Der forefindes skillevæg udført i letbeton blokker.

Registreringer

Til besigtigelse blev der oplyst at der er etableret rustfristålplader i kælderydervægge som fugtsikring i 2017/18.

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓ A B C D ! ?

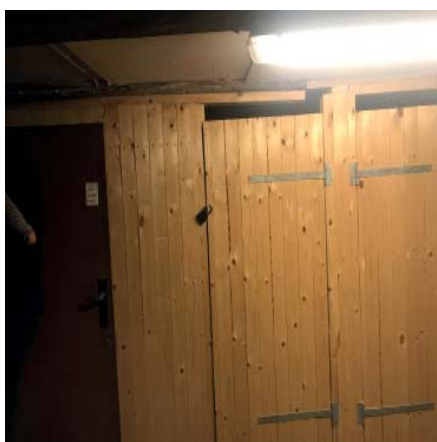
Ingen bemærkninger

Tiltag

Pudsede murstensvægge skal besigtiges hvert år for tilstand.

Hvornår?

Positionen er ikke prissat.



02.03 DEPOTER / PULTERRUM

Materialer

Skillevægge til pulterrum er af nyere dato og udført i træ.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



02.04 LYSKASSER

Materialer

Lyskasser mod gade- og gården er nedlagt. Lyskasser mod gården forefindes som glasblokke udført i soklen. Vinduer i tidligere lyskasser er glasbyggesten. Der forefindes en rist ved soklen som også bidrager med lys til kælderen, hvilken er beskrevet nærmere under punkt 16.03.

Registreringer

-

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

02.05 OMFANGSDRÆN

Materialer

Det vides ikke om der er etableret omfangsdræn på ejendommen.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Foreningen kan eventuelt overveje at etablere omfangsdræn langs kælderydervægge mod gade- og gården.

Hvornår?

Etablering af omfangsdræn anbefales etableret indenfor planperioden. Undersøgelse anbefales udført senest i 2022.

**BESKRIVELSE**

Facader fremstår med delvis pudsede og blanke murværk.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

03.01 SOKLER**Materialer**

Sokler mod gaden forefindes som pudset sokkel med refendfuger og er malerbehandlet.

Sokler mod gården er fremtrukket 3-4 cm, pudsede og malerbehandlet.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Sokler fremstår i gode tilstand.

Hvornår?

-

03.02 GADEFACADER**Materialer**

Gadefacader fremstår pudset med refendfuger på stuen og 1. sal. (underfacade) og dekoreret med gesimsbånd og relief på brystningerne (under vinduerne). Fra 2. sal til 4. sal er facaden (overfacade) udført i blankt murværk (røde mursten), også med udsmykket gesimsbånd og udsmykning over vinduerne til 4. sal.

Registreringer

Underfacaden fremstår med graffiti og synlige pletmaling. Gesimsbånd på underfacaden fremstår med revner og med

TILSTANDSVURDERING



afskallinger i malingen og pudslaget. Overfacaden fremstår med misfarvninger fra smog og nedbrudte fuger. Gesimsbånd på 4. sal er medtaget for vind og vejre. Der forefindes revner og knækkede kanter. Udsmykninger er medtaget af vind og vejre og misfarvet af bilos.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Facader samt gesimsbånd og udsmykninger anbefales rensset for smog og grafitti. Der skal foretages reparation af pudslaget i underfacaden og fuger i overfacaden. Underfacaden skal malerbehandles. Gesimsbånd skal repareres og vandtæt behandles. Gesimsbånd skal eftergås og sikres for korrekt vandledning.

Hvornår?

Tiltag anbefales udført i 2021.



03.03 GÅRDFACADER

Materialer

Gårdfacader fremstår med pudsede underfacade. Fra 1. sal til 4. sal er facaden (overfacade) udført i blankt murværk (gule mursten).

Registreringer

Underfacaden fremstår med revner, huller og afskallinger. Overfacaden fremstår med misfarvninger fra smog og nedbrudte fuger. Jern ved dør fremstår med rust og manglende puds.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

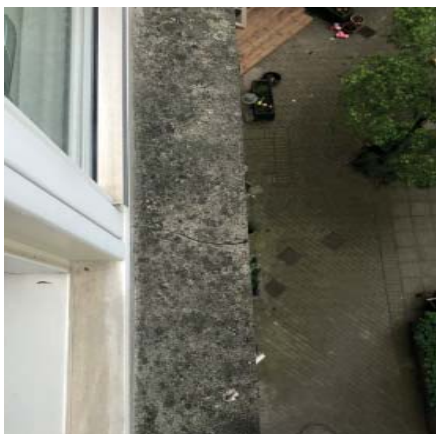
Facader anbefales rensset for smog. Der skal foretages reparation af fuger og pudslaget. Underfacaden skal malerbehandles. Gesimsbånd skal repareres og vandtæt behandles. Fald på gesimsbånd skal eftergås og sikres for korrekt vandledning. Jern ved dør rustbehandles, pudses og malerbehandles.

Hvornår?

Tiltag anbefales udført i 2021.



TILSTANDSVURDERING



03.04 SÅLBÆNKE

Materialer

Sålbænke er generelt udført i naturskifer. I stuen mod gade- og gården er sålbænke støbte og malet. Mod gården på 1. sal er sålbænke af støbt i gesimsbånd, det samme gør sig gældende for 4. sal mod gade.

Registreringer

Sålbænke med naturskifer er registeret med manglende og defekte fuger. Støbte sålbænke fremstår med revner og skaller.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

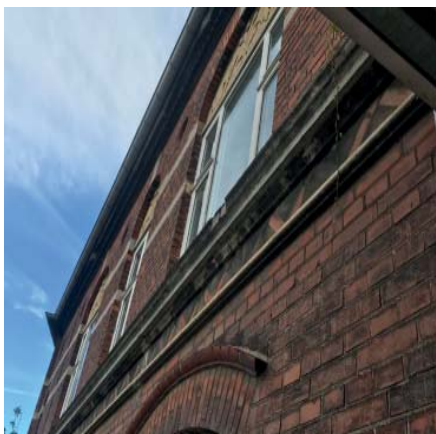
Alvorlig skade

Tiltag

Skifersålbænke skal eftergås for defekte fuger. Revner og skader i støbte/pudset sålbænke skal udbedres. For gesims-sålbænke henvises til punkt 03.05.

Hvornår?

Udbedring anbefales foretaget i 2021.



03.05 GESIMSBÅND

Materialer

Gesimsbånd fremstår som støbte og malerbehandlet.

Registreringer

Gesimsbånd er registeret med revner, brud på kanter og nedslidt i overflader.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Gesimsbånd bør eftergås for revner, reetablering af kanter og malerbehandles.

Hvornår?

Udbedring anbefales foretaget i 2021.

TILSTANDSVURDERING



03.06 ALTANER

Materialer

Letaltaner er udført i aluminium og galvaniseret stål i 2008.

Registreringer

Altaner forefindes generelt i gode stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

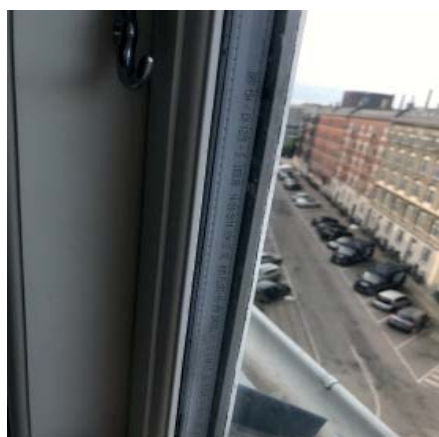
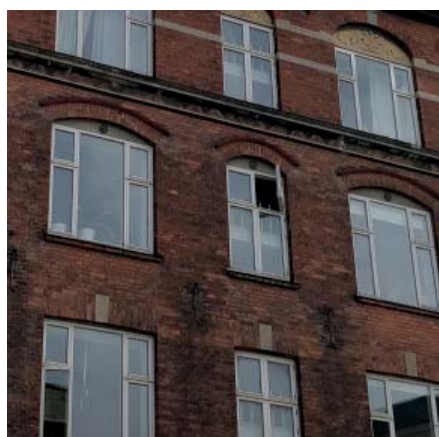
Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



BESKRIVELSE

Vinduer og døre er primært monteret med termoruder. Enkelte vinduer i tagetagen kan være udskiftet under renoveringen af tagetagen, men disse var ikke mulige at registrere. (iht. energimærkning). Ejendommens vinduer i gadefacader er 2-fags og 3-fags Dannebrogsvinduer med termoruder.

Vinduer i gårdfacader er 1-fags, 2-fags og 3-fags Dannebrogsvinduer og med termoruder. Vinduerne er malet hvide ind- og udvendigt.

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. 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

Kvistvinduer er udført i træ med energiruder fra 2014.

Registreringer

Vinduerne er generelt i gode stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

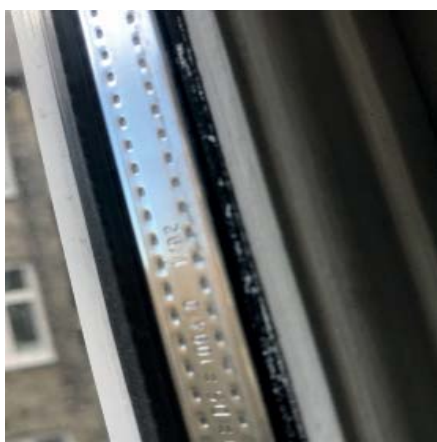
Tiltag

Trævinduer anbefales malerbehandlet.

Hvornår?

Malerbehandling af vinduer anbefales foretaget i 2021 og derefter hvert 5. - 8. år.

TILSTANDSVURDERING



04.02 FACADEVINDUER

Materialer

Vinduer er udført i træ med termoruder fra 1990'erne.

Registreringer

Vinduerne er generelt i gode stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Foreningen kunne overveje at skifte termoruder til energiruder og med bedre u-værdi som anbefalet i energimærkningen. Trævinduer anbefales malerbehandlet.

Hvornår?

Udsiftning af ruderne anbefales foretaget indenfor planperioden. Ej prissat.

Malerbehandling af vinduer anbefales foretaget i 2021, derefter hvert 5. - 8. år

04.03 KÆLDERVINDUER

Materialer

Der forefindes ingen vinduer i kælderen.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



04.04 FUGER OMKRING VINDUER

Materialer

Fuger er udført delvis i mørtel.

Registreringer

Fuger forefindes generelt i god sand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Fuger skal være intakte derfor skal man hvert år kontrollere fugerne for revner og lignende skader.

Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Udvendige døre er udført som fyldningsdøre af massive træ og glas.

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.

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

Dør til hovedtrapper er trædøre med to glasfelt og 4 fyldninger.

Registreringer

Bemalede døre fremstår med skrammer og ridser.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Døre skal slibes og malerbehandles.

Hvornår?

Anbefales udført i 2023.

**05.02 DØRE TIL KØKKENTRAPPER****Materialer**

Dør til køkkentrapper er massive trædør med fyldninger. Der blev registeret 3 typer køkkentrappedøre. Døre forefindes delvis af nyere hvidmalet, ældre grønmalet og uden malerbehandling.

Registreringer

Døre fremstår med skrammer og ridser.



TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

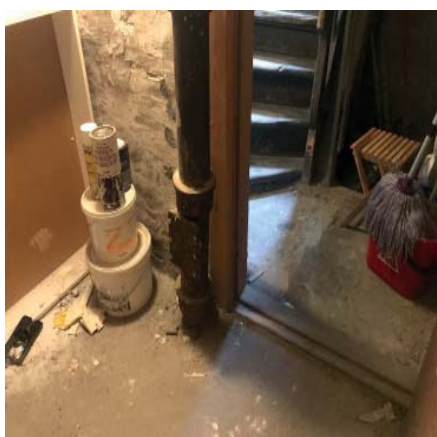
Kosmetisk skade

Tiltag

Ældre døre skal slibes og malerbehandles.

Hvornår?

Anbefales udført i 2023.



05.03 KÆLDERDØRE

Materialer

Kælderdør er udført i massiv træ.

Registreringer

Kælderdør fremstår i normal stand.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



05.04 ALTANDØRE

Materialer

Altandøre forefindes som energiruder i træ og hvidmalet.

Registreringer

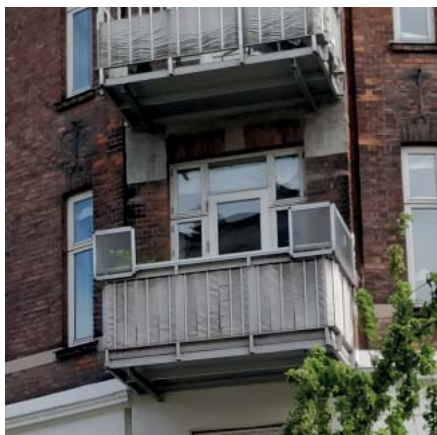
Altandøre fremstår generelt i gode stand.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

TILSTANDSVURDERING



Tiltag

Den udvendige side af altandøre bør malerbehandles.

Hvornår?

Malerbehandling anbefales udført indenfor planperioden og derefter hvert 5. år. Positionen er ikke prissat.



05.05 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

Materialer

Fuger omkring udvendige døre er udført af mørtel og gummi.

Registreringer

Fuger fremstår generelt i gode stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

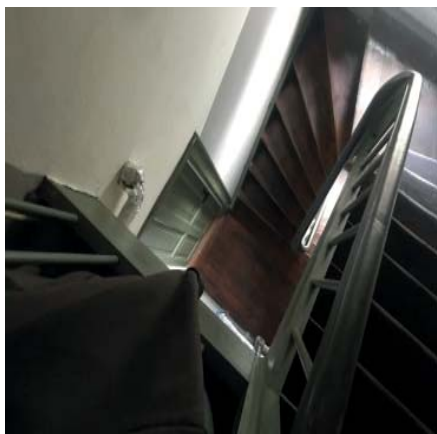
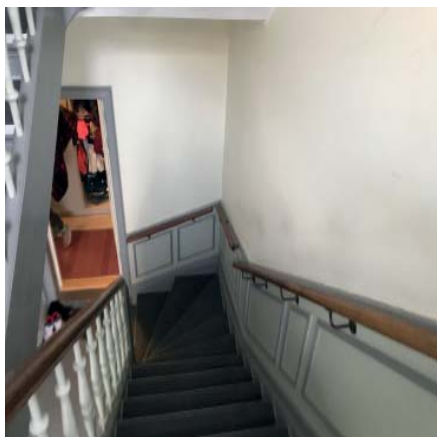
Tiltag

Fuger skal være intakte derfor skal man hvert år kontrollere fugerne for revner og lignende skader.

Hvornår?

-



**BESKRIVELSE**

Hovedtrappe er udført som en trætrappe med linoleumsbelægning. Bagtrappe er udført som en trætrappe delvis malerbehandlet og delvis lakeret.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

06.01 HOVEDTRAPPER**Materialer**

Hovedtrappe er en trætrappe med linoleumsbelægning på reposer og trappeløb. Håndlister er udført i lakeret træ og med hvidmalede baluster.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Belægning/overfalde for trapper bør vedligeholdes med jævne intervaller.

Hvornår?

Malerarbejde af hovedtrappe udføres hvert 5. år, første gang i 2023.

06.02 KØKKENTRAPPER**Materialer**

Køkkentrappe er en trætrappe. Med lakeret overflader på reposer og trappeløb. Håndlister er udført i lakeret træ, og med grønmalede baluster i træ.

Registreringer

Reposer, trappeløb, håndlister og baluster skal slibes, lakeres og malerbehandles.

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Belægning/overfalde for trapper bør vedligeholdes med jævne intervaller.

Hvornår?

Vedligehold af hovedtrappe udføres hvert 5. år, første gang i 2023.

**BESKRIVELSE**

Gulvet i portgennemgangen er udført med gulvbrædder. Væggene og loftet er pudset og hvidmalede. Der er udført reparation med puds i den ende mod gården. Til besigtigelse blev der oplyst at der er efterisoleret med 100 mm i loft og væg.

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.

**07.01 PORTBLADE OG DØRE****Materialer**

Dør til portgennemgang er massive trædør med fyldninger og glasfelter samt overparti med glasfelter.

Registreringer

Bemalet dør fremstår med skrammer, ridser og grafitti.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

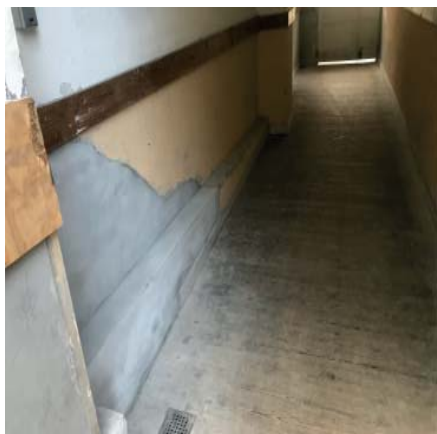
Kosmetisk skade

Tiltag

Dør skal renses for grafitti, slibes og malerbehandles.

Hvornår?

Anbefales udført i 2022.

**07.02 GULVE****Materialer**

Der er gulve af træbrædder i portgennemgangen.

Registreringer

Gulvet er generelt i god stand, men fremstår slidte.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

TILSTANDSVURDERING



Tiltag

Trægulv skal slibes og lakeres.

Hvornår?

Anbefales udført i 2022 og derefter hvert 5. år.



07.03 VÆGGE

Materialer

Vægge fremstår delvis malede og pudset.

Registreringer

Vægge fremstår med ridser og huller.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Vægge anbefales malerbehandlet.

Hvornår?

Anbefales udført i 2022.



07.04 LOFTER

Materialer

Lofter er pudset og hvidmalede.

Registreringer

Loftet fremstår i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

TILSTANDSVURDERING



Tiltag

Foreningen kan overveje at få malerbehandlet loft samtidig med malerbehandling af vægge.

Hvornår?

Anbefales udført i 2022.



07.05 ISOLERING MOD OPVARMEDE RUM

Materialer

Der er isoleret med 100 mm på væg og loft mod portgennemgangen, blev der oplyst til besigtigelsen af bestyrelsen.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

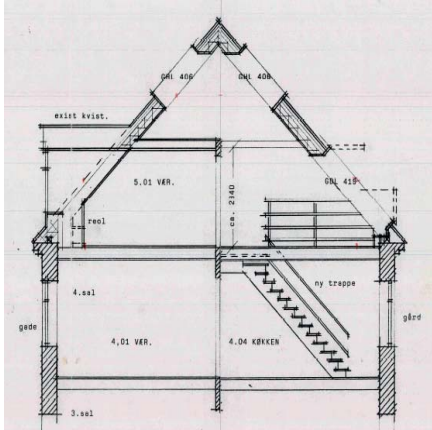
Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Iht. energimærkning er etageadskillelse mod uopvarmet kælder udført som lukket bjælkekonstruktion.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

08.01 ETAGEADSKILLELSE MELLEM KÆLDER OG STUEETAGE**Materialer**

Iht. energimærkning er etageadskillelsen uisoleret. Etageadskillelse mod uopvarmet portrum skønnes isoleret med 100-150 mm. Iht. tegninger af eksisterende forhold er etageadskillelsen delvis udført med støbt beton.

Registreringer

Der er ikke foretaget destruktive indgreb i etageadskillelsen. Pudset lofter skal være intakte

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Der bør undersøges om muligheder for yderligere isolering af etageadskillelsen. Lofter skal pudses.

Hvornår?

Anbefales undersøgt i 2020.

BESKRIVELSE

Toiletter og baderum i de enkelte lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere. Toilet i besigtiget lejlighed er med lavt vandforbrug. Der forefindes ikke fælles toilet og bad i ejendommen.

GENERELLE ANBEFALINGER

-

BESKRIVELSE

Køkkener i lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere.
Der forefindes ikke fælles køkken i ejendommen.

GENERELLE ANBEFALINGER

-

BESKRIVELSE

Iht. energimærkning opvarmes bygningen med fjernvarme fra nabobygningen Dybbølsgade 22. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Til anlægget er tilkoblet en ekspansionsbeholder af mærket Pneumatex på 400 liter. Anlægget er fra år 1997.

GENERELLE ANBEFALINGER

Vi anbefaler, at varmtvandsbeholdere udslammes 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**

-

Registreringer

Til besigtigelsen blev der oplyst at nabobygning står for vedligeholdelse af varmecentralen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?
■ □ □ □ □ □ □

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

TILSTANDSVURDERING



11.02 RADIATORER

Materialer

Radiatorerne i ejendommen er panelradiatorer med termostatventiler og forbrugsmålere.

Iht. energimærkning er der monteret termostatiske reguleringsventiler på radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

Registreringer

I lejlighed 5. tv. blev der registeret en el-radiator.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

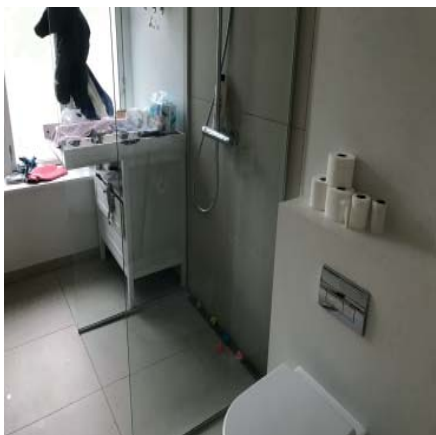
Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



BESKRIVELSE

Afløb i lejlighederne er udført i installationsskakte og synlige. I kælderen er afløbsinstallationer ført synlige og tilgængelige.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

12.01 FALDSTAMMER

Materialer

Faldstammer til små toiletter er synlige, ligeså afløbsrør i kælderen. Rørgennemføring i etageadskillelsen mellem kælder og stuen forefindes i stål.

Registreringer

Under besigtigelsen blev der oplyst at faldstammer er relinet i 2017/18.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

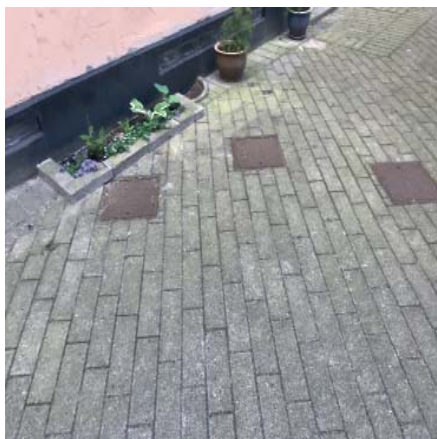
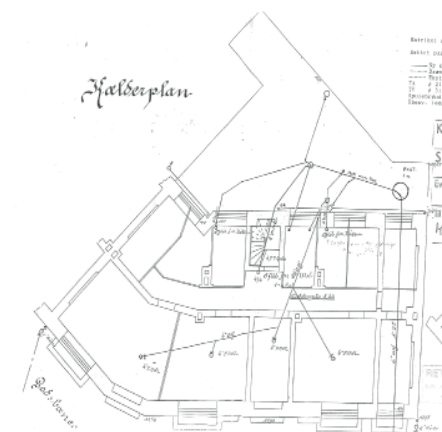
Ingen bemærkninger

Tiltag

Der forventes ingen tiltag inden for planperioden.

Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Ejendommens kloak i jord er renoveret i 1993/94.

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**

-

Registreringer

Ved besigtigelse var der ikke mulighed for at registrere kloakrør.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

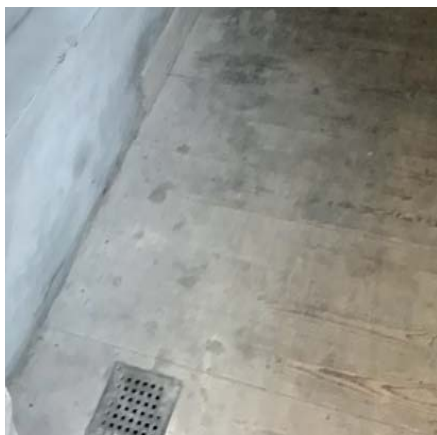
Tiltag

Der anbefales foretaget en Tv-inspektion af kloakrør.

Hvornår?

Tiltag anbefales foretaget i 2021.

TILSTANDSVURDERING



13.02 GULVAFLØB

Materialer

Gulvafløb forefindes i kælder og portgennemgang.

Registreringer

Gulvafløb forefindes uden højvandslukker.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade



Tiltag

Gulvafløb i kælder bør udskiftes til højvandslukker.

Hvornår?

Det bør udføres i 2020.



13.03 ROTTESPÆRRE

Materialer

-

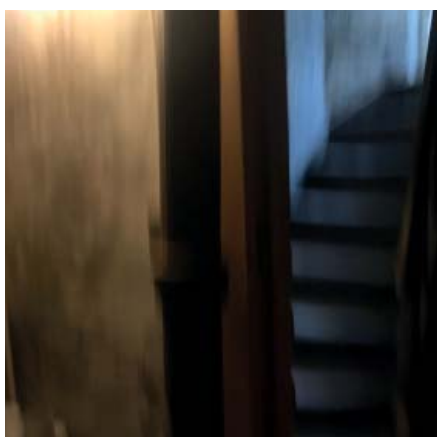
Registreringer

Der forefindes ikke rottespærre på faldstammer.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

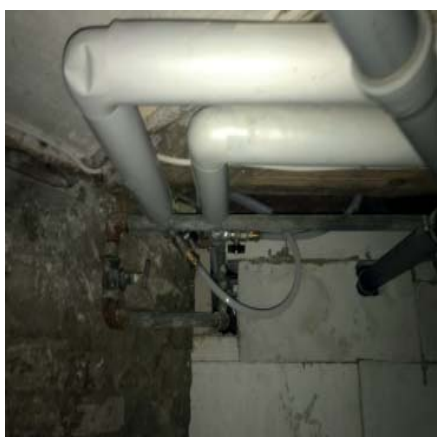
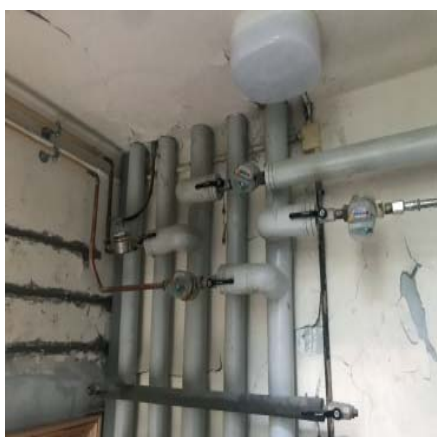


Tiltag

Det anbefales at etablere rottespærre på faldstammer.

Hvornår?

Det bør udføres i 2022.

**BESKRIVELSE**

Varmt brugsvand produceres i 1600 l varmtvandsbeholder placeret i nabobygningen Dybbølsgade 22. Beholderen er isoleret med 100 mm mineraluld og af mærket Cederval fra år 1997. Brugsvandrør og cirkulationsledning er udført som 1" stålrør. Rørene er isoleret med 30 mm isolering. På varmtvandsrør og cirkulationsledning er monteret en gammel pumpe uden trin-regulering med en effekt på 75 W. Pumpen er af fabrikat Grundfos UP 20-15 N 150.

Individuelle vandmålere til lejligheder forefindes i kælderen og køkkentrappen.

GENERELLE ANBEFALINGER

Vandinstallationer i stålrør 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**

Vandinstallationer forefindes i Pex, jern og kobber.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Iht. energibemærkning, montering af ny automatisk modulerende cirkulationspumpe på brugsvandsandlæg. Det vurderes at pumpe kan udskiftes til en pumpe med lavere effekt, som Grundfos Alpha 2 med rustfri pumpehus.

Hvornår?

Det anbefales udført i 2020. Opgaven er prissat.

TILSTANDSVURDERING



14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER

Materialer

Vandrøreinstallationer fremstår for det meste med isolering.

Registreringer

Der er registreret enkelte rør uden isolering.

Tilstand

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

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Efterisolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning med 30 mm mineraluldsmåtte, afsluttet med isogenopak.

Hvornår?

Anbefales udført i 2020.

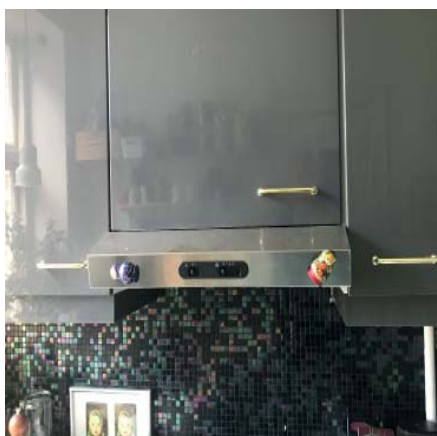
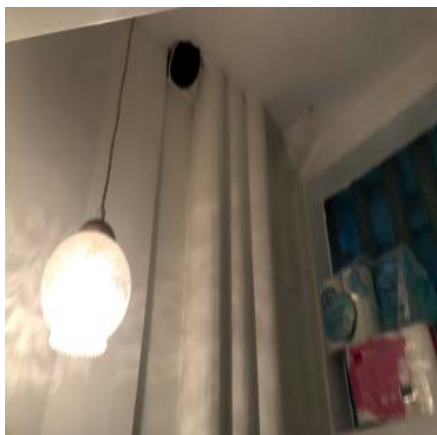


BESKRIVELSE

Der er ikke registreret gasinstallationer 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.

**BESKRIVELSE**

Iht. energimærkning er der naturlig ventilation i hele bygningen i form af oplukkelige vinduer og aftræksventiler i bad med mekanisk udsugning i besigtiget lejlighed. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre er rimelig intakte.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

16.01 UDSUGNING FRA KØKKENER**Materialer**

I besigtigede lejligheder er emhætte afkastet ført i gennem facade.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkning

Tiltag

-

Hvornår?

-



16.02 UDSUGNING FRA TOILETTER OG BADERUM

Materialer

I besøgtede lejligheder og i små toiletter er der eksisterende ventilationsskakte og i baderum er der etableret afkast via facade.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

16.03 VENTILATION AF KÆLDERRUM

Materialer

Kælderen bliver ventileret via riste ved soklen og ventilations-skakt. Der blev registreret en mekanisk ventilator.

Registreringer

Ventilationsskakte er udført af halveret kloak-rør med rist. Der blev registreret murbrokker i skakten. Ved kraftig regn kan skakte fyldes op med vand og afledes derfra til kælderen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade

Tiltag

Der anbefales at etablere udluftningsrør (svanehals) til ventilation af kælderen.

Hvornår?

Det anbefales udført i 2020.

**BESKRIVELSE**

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

GENERELLE ANBEFALINGER

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

17.01 ELINSTALLATIONER I FÆLLESAREALER**Materialer**

-

Registreringer

Elinstallationer fungerer som forventet. Foreningen indkalder elektriker efter behov.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Der forventes ingen tiltag inden for planperioden.

Hvornår?

-

17.02 BELYSNING I FÆLLESAREALER**Materialer**

Belysningen i trappeopgange består af armaturer primært med sparepærer. Lyset styres med trappeautomat.

Registreringer**-Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

TILSTANDSVURDERING



Tiltag

Der forventes ingen tiltag inden for planperioden. Opgaven er ikke prissat.

Hvornår?

-



17.03 DØRTELEFONANLÆG

Materialer

Der er monteret dørtelefoner i hver lejlighed.

Registreringer

Vedligeholdelse af dørtelefoner i lejlighederne påhviler de enkelte beboer/ejer. Ved tekniske fejl på dørtelefon ved hoveddøren indkalder foreningen en tekniker.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Der forventes ingen tiltag inden for planperioden. Opgaven er ikke prissat.

Hvornår?

-



17.04 RØGALARMER

Materialer

Der forefindes batteri-styret røgalarm.

Registreringer

Der forefindes batteri-styret røgalarmer i hovedtrappe og bagtrappe-opgang.

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓ A B C D ! ?

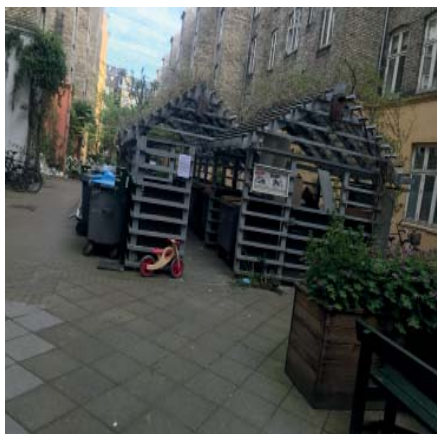
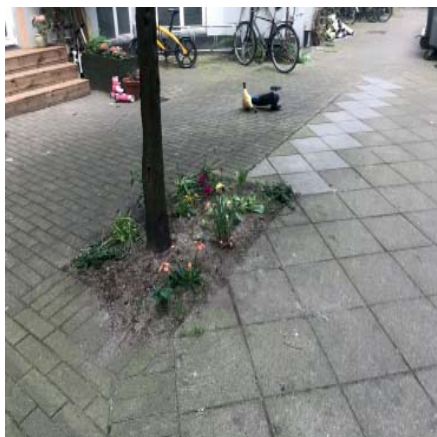
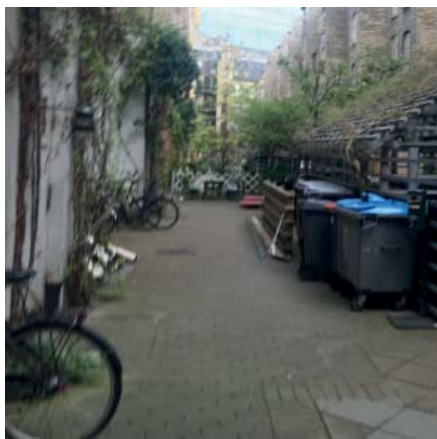
Alvorlig skade

Tiltag

Der anbefales at foreningen overveje at etablere røgalarm tilsluttet el med batteri som back-up.

Hvornår?

Etablering anbefales udført i 2020.

**BESKRIVELSE**

Ejendommen deler affaldsskur med naboejendommen. Cykler parkeres langs facaden i cykelstativer. Der forefindes ingen plankeværk og sættemur.

18.01 CYKELSKURE**Materialer**

Der forefindes ikke cykelskure.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

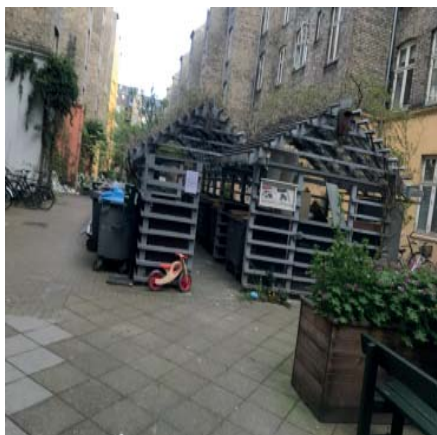
18.02 AFFALDSSKURE**Materialer**

Affaldsskur er bygget i træ med stolper og horisonttale lægter.

Registreringer

Affaldsskuret er generelt i god stand, dog trænger skuret til almindelige vedligehold.

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Affaldskuret skal slibes og malerbehandles hvert 5.-8. år.

Hvornår?

Der anbefales at affaldsskuret vedligeholdes i 2020

BESKRIVELSE

Ejendommen deler friarealer med naboejendomme.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

19.01 GÅRDAREAL**Materialer**

-

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?
■ □ □ □ □ □ □

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

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

LAR

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

Læs mere om LAR her og kontakt os gerne for at høre nærmere:
www.laridanmark.dk

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.

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