

AB MIDT PÅ BAKKEN

Emil Pipers Vej 28-32
2800 Kongens Lyngby

Juni 2021
Sagsnr.: 210038



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

Michael Soja Høxbroe

Akitakt maa

STAMDATA FOR EJENDOMMEN

ADRESSE

Emil Pipers Vej 28-32
2800 Kongens Lyngby

MATRIKEL OG EJERLAV

22hr, Kgs Lyngby, Christians

OPFØRELSESÅR

1935

ANTAL LEJLIGHEDER

18

BEVARINGSVÆRDI

Ikke registreret

Registrerede bevaringsværdier kan ses på www.kulturarv.dk/fbb.

AREALER IFØLGE BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Bebygget areal	383 m ²
Bygningsareal	1146 m ²
Samlet boligareal	1146 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Samlet kælderareal	382 m ²
Samlet tagetageareal	0 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	13
03 Facader	16
04 Vinduer	19
05 Udvendige døre	21
06 Trapper	23
07 Portgennemgange	24
08 Etageadskillelser	25
09 Toilet og bad	27
10 Køkken	27
11 Varmeanlæg	28
12 Afløb	31
13 Kloak	32
14 Vandinstallation	33
15 Gasinstallation	35
16 Ventilation	36
17 El og Svagstrøm	37
18 Øvrige ombygningsarbejder	39
19 Private friarealer	40
Ejendomsudvikling	42
Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter	44
Bilag - Budget	45

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 forbedring af kosmetiske skader (A), idet rapporten fokuserer på skader, som kan få betydning for bygningens funktion.

KARAKTERSKALA

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger

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

✓ **A B C D ! ?**

Kosmetisk skade

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

✓ **A B C D ! ?**

Mindre alvorlig skade

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

✓ **A B C D ! ?**

Alvorlig skade

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette 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 Lajla fra foreningens bestyrelse.

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

DET VIDERE ARBEJDE

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

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

Vores ydelser kan bestå af:

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

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

Kontakt os endelig for at høre mere.

TILSTANDSVURDERING

PUNKTER DER BØR FØLGES OP PÅ SNAREST

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

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

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

PKT.	BYGNINGSDEL	TILSTAND							FORESLÅET TILTAG
		✓	A	B	C	D	!	?	
01.01	TAGBELÆGNING	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tagbelægning reparereres
03.02	FACADER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Reparation af murværk
03.03	SÅLBÆNKE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Skadet sålbænke udskiftes
04.03	FUGER OMKRING VINDUER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Defekte mørtelfuger reparereres
05.01	DØRE TIL HOVEDTRAPPER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Snedkergennemgang og malerbehandling
05.03	ALTANDØRE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Snedkergennemgang og malerbehandling
05.04	FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Defekte fuger reparereres
19.01	GÅRDAREAL MOD GADEN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Reparation af trapper og belægning



BESKRIVELSE

Tagkonstruktionen er udført som traditionelt sadeltag med ca. 30 graders hældning belagt med røde vingetagsten. Tagetagen er uudnyttet.

Tagrender og tagnedløb er udført i plast.

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 3. år afhængig af bygningshøjden og afstanden til omkringstående træer.

01.01 TAGBELÆGNING

Materialer

Tagbelægning er udført med røde vingetagsten. Tagbelægningen er understrøget med mørtel. Ligeledes er både rygning og grater lagt i mørtel.

Registreringer

Generelt er tagbelægningen pæn dog med nogle synlige tegn på afskalninger og frostsprængninger. Derudover ligger denne forholdsvis jævnt og tæt og understrygningen oplyses at være vedligeholdt i 2020 sammen med montering af ekstra bindere. Der er dog registreret mindre områder, hvor der er manglende understrygning. Der er enkelte sten, der er knækket eller revnet.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales at gennemgå taget for løse rygningsten, samt knækket eller revnet sten, samt udbedring. Manglende understrygning registreres og udbedres. Taget er af ældre dato og der skal regnes med løbene gennemgang og vedligehold

Hvornår?

2022



01.02 TAGGENNEMFØRINGER

Materialer

Taggennemføringer som faldstammeudluftninger, taghætter mm. er alle udført i zink.

Registreringer

Zinkoverfladerne på taggennemføringerne er medtaget af vejrliget, men ser generelt ikke ud til at have hverken gennemtæringer eller revner.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Hvornår?



01.03 TAGRENDER OG NEDLØB

Materialer

Tagrender og tagnedløb er udført i plast. Det oplyses at samtlige tagrender og tagnedløb på ejendommen er udskiftet i 2014.

Registreringer

Der er ikke registreret utætheder eller skader. Det vurderes at disse er velfungerende og med korrekt fald. Tagrende løber over et sted, dette ses på facaden og kælder-vindue.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Tagrenderne bør renses (ikke prissat).

Hvornår?

Bør udføres løbende efterfølgende.





01.04 TAGETAGEN

Materialer

Tagetagen er uudnyttet. Der er ikke etableret isolering af tagetagens skrå tagflader. Rygninger og grater er udført med rygnings- og gratsten.

Registreringer

Tagetagen virker generelt tør og gennemventileret uden problemer med fugt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen nødvendige tiltag.

Hvornår?



01.05 TAGVINDUER

Materialer

Tagvinduer er sandsynligvis ejendommens oprindelige. Disse er udført i støbejern med enkeltlags glas.

Registreringer

Der er ikke registreret manglende vinduesrammer eller glas og tagvinduerne lukker generelt tæt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen nødvendige tiltag.

Hvornår?





01.06 SKORSTENE

Materialer

Skorstenen på ejendommen er udført med blankt murværk og med afdækningsplade i beton.

Skorstenen benyttes til afkast fra ejendommens naturgasfyr i kælderen.

Registreringer

Generelt har skorstenens overflader enkelte områder hvor fugerne er porøse og revnede. Derudover er afdækningspladerne også lettere medtaget og der er synlige tegn på nedbrydning.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

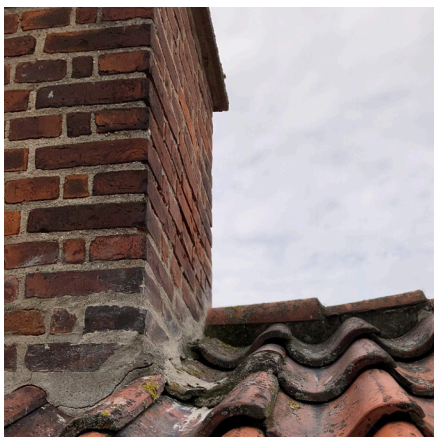
Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales at skorstenens murede overflader vedligeholdes ved omfugning samt udskiftning af beskadigede mursten.

Hvornår?

Bør udføres i 2022.



02 KÆLDER OG FUNDERING



BESKRIVELSE

Kælderen benyttes til pulterrum, cykelparkering, vaskeri, tørrerum og varmecentral. Der er adgang til kælderen via en udvendig trappeskakt samt via ejendommens hovedtrapper.

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 depotrum 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 kælderrumme - så vil fugtniveauet som regel kunne holdes på et acceptabelt niveau.



02.01 KÆLDERGULVE

Materialer

Kældergulvene er støbt i beton.

Registreringer

Generelt ser overfladen på gulvene pæn ud uden nævneværdige tegn på indtrængen fugt/fugtproblemer. Derudover er der heller ikke registreret de store mængder revner eller afskalninger på gulvets overflader.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Hvornår?





02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE

Materialer

Kælderydervægge i beton og skillevægge er udført som murede vægge i røde mursten. Væggene er pudsede.

Registreringer

De pudsede vægge fremstår pænt med lidt afskallet puds og saltudtræk fra murene flere steder.

Registreringer

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Afskallet puds på vægge kan repareres, hvis det ønskes af kosmetiske årsager (ikke prissat).

Hvornår?

02.03 DEPOTER / PULTERRUM

Materialer

Private pulterrum er placeret i kælderen og udført i træ

Registreringer

Der er ikke tegn (fugtskjolder) på brædderne, på at kælderen har stået under vand eller at der er trængt vand op i brædderne.

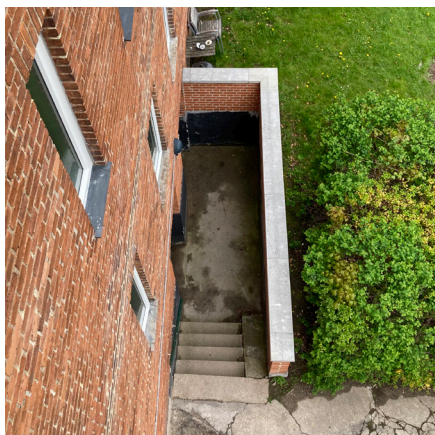
Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Hvornår?



02.04 UDVENDIG KÆLDERNEDGANG

Materialer

Den udvendige kældernedgang, herunder den afgrænsende skaktvæg under terræn, er udført støbt i beton med muret afgrænset vinge over terræn.

Registreringer

Nedgangen er i godstand, det oplyses at nedgangen er vedligeholdt i 2020. Afdækningen fremstod med små revner i samlinger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skader

Tiltag

Evt. om fugning af revner
 Afløb bør holdes fri for blade mm.

Hvornår?

Løbende



02.05 VASKE- OG TØRRERUM

Materialer

Vaske- og tørrerum er indrettet i kælderen. Vaskerummet er indrettet med 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler med afkast til det fri.

Registreringer

Vaske- og tørrerummenes overflader er som i resten af kælderen, og der er umiddelbart ingen yderligere skader eller vedligeholdelsesarbejder i disse rum. Der er i vaske- og tørrerum meget fugtigt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Det bør undersøges nærmere at opsætte affugter eller etablere udluftning med genveks.

Hvornår?

2022



03 FACADER



BESKRIVELSE

Facaderne er udført muret med blankt murværk i røde mursten og mørtelfuger.

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

Sokkel er udført pudset.

Registreringer

Der er registreret revner og afskalninger, der bør udbedres inden disse udvikler sig og det bagvedliggende mur tager skade.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade



Tiltag

Sokler med afskallet puds bør repareres og revner undersøges nærmere.

Hvornår?

Bør udføres i 2022.





03.02 FACADER

Materialer

Facaderne er udført muret med blankt murværk i røde mursten og mørtelfuger.

Registreringer

Dele af facadernes fuger er skiftet i 2020.

De resterende fuger: Her er registreret områder med manglende og porøse mørtelfuger flere steder på facaderne. Derudover er murværket omkring ejendommens hoveddøre meget medtaget af vejrlig og opstigende grundfugt. Ved opgang 30 er der store sætningsrevner omkring opgangsdøren

Der er tydelige overgange mellem renoveret facade og gammel facade. Af udseendemæssigt hensyn burde hele facaden have været fuget om.

Det oplyses, at gavlen skulle have været efterisoleret 2020, men af tekniske årsager kunne det ikke lade sig gøre at indblæse isolering som planlagt. Bygherre ønsker, at der findes en anden løsning for at hæve husets energiklasse.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade



Tiltag

Det anbefales, at alle beskadiget fuger udskiftets og murværket gennemgås for sætningsrevner og frostsprængninger som udbedres.

Det bør undersøges nærmere, hvordan gavlen kan efterisoleres.

Hvornår?

Bør udføres i 2022





03.03 SÅLBÆNKE

Materialer

Sålbænke under vinduerne er udført med skiferplader lagt i mørtel.

Registreringer

Sålbænke er i forskellig alder og tilstand. Generelt er nye sålbænke hele og uden de store skader, der er dog nogle ældre sålbænke, hvor der er registreret mindre afskalninger. En enkelt sålbænk er gået løs og har rykket sig.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Løs sålbænke skal genmonteres. Skadet og afskallede sålbænke bør udskiftes, og skadede fuger bør repareres.

Hvornår?

2022



03.04 ALTANER

Materialer

Ejendommens altaner er udført henholdsvis på gade- og havefacaden. Altanerne er udført med indspændte galvaniserede stålbjælker og med værn og gulv i aluminium. Enkelte beboere har etableret trægulv på altanen, og vedligeholdelse af dette varetages af den enkelte beboer.

Registreringer

Der er ikke registreret skader på altaner.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

Hvornår?

04 VINDUER



BESKRIVELSE

Vinduer er udført som malerbehandlede trævinduer.

GENERELLE ANBEFALINGER

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



04.01 FACADEVINDUER

Materialer

Vinduer i lejlighederne og opgange er udført som malerbehandlede trævinduer med 2 lags termoglas.

Registreringer

Det er registreret at malerbehandlingen på vinduernes udvendige overflader er i rimelig stand. Det oplyses at vinduer er malet i 2020

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Malerbehandles hvert 5. til 8. år.

Hvornår?

2027





04.02 KÆLDERVINDUER

Materialer

Kældervinduer er udført som malerbehandlede træ-vinduer med 1 lags ruder.

Registreringer

Det er registreret at malerbehandlingen på vinduernes udvendige overflader er i rimelig stand. Det oplyses at vinduer er malet i 2020.

Der er et enkelt glas, der er flækket.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Malerbehandles.

Det flækkede glas bør skiftes. Dette er ikke prissat.

Hvornår?

2027

04.03 FUGER OMKRING VINDUER

Materialer

Fuger omkring vinduerne i opgangene samt lejlighederne er udført som elastiske gummifuger. Fugerne omkring kældervinduerne er udført som mørtelfuger.

Registreringer

De elastiske gummifuger har stadig sin elasticitet, og der er ikke registreret manglende fuger eller fuger der har sluppet deres vedhæftning.

Fugerne omkring kældervinduerne er udført som mørtelfuger. Der er registreret en del manglende mørtelfuger der bør retableres for at sikre at der ikke trænger vand ind i murværket.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Defekte mørtelfuger bør repareres. Det må desuden påregnes, at fugerne generelt skal eftergås i løbet af planperioden.

Hvornår?

Defekte mørtelfuger bør repareres i 2022 og fugerne bør generelt eftergås.

**BESKRIVELSE**

Opgangs-, kælder- og altandøre er udført som malerbehandlede træ-elementer med glasfelter.

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**

Dørene til hovedtrapperne er udført som malerbehandlede trædøre med glasfelter med 2 lags termoruder. Tilstanden på dørene er normal.

Registreringer

Dørenes overflader er generelt pæne men bærer præg af slidtage fra dagligt brug, vejrliget og manglende vedligehold. Beslåning manglede et enkelt sted.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Træværk og beslåning bør have snedkergennemgang. Døre malerbehandles for at beskytte træet mod nedbrydning.

Hvornår?

2022

05.02 KÆLDERDØRE**Materialer**

Dørene til kælderen er nyere og ligeledes udført som malerbehandlede træ-elementer med glasfelter med 2 lags ruder.

Registreringer

Dørene i kælderen trænger til vedligeholdelse, og der er registreret begyndende og afskallende maling.

TILSTANDSVURDERING



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

Det må påregnes, at kælder døren skal malerbehandles i løbet af planperioden for at undgå, at træet nedbrydes.

Hvornår?

2022



05.03 ALTANDØRE

Materialer

Altandørene er også udført som malerbehandlede træ-elementer med glasfelter med 2 lags termoruder.

Registreringer

Altandørene trænger til vedligeholdelse, og der er registreret begyndende nedbrydning af træet og afskallende maling på dørene.

Tilstand

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

Alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales at dørene afrenses og vedligeholdes med malerbehandling og snedker gennemgang.

Hvornår?

2022



05.04 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

Materialer

Fuger omkring døre er udført som elastiske gummifuger.

Registreringer

Elastiske fuger har mistet sin elasticitet og der er registreret begyndende revnedannelse. Fuger har flere steder sluppet deres vedhæftning.

Tilstand

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

Alvorlig skade

Tiltag

Defekte fuger bør repareres. Det må desuden påregnes, at fugerne generelt skal eftergås i løbet af planperioden.

Hvornår?

2022



06 TRAPPER



BESKRIVELSE

Der forefindes kun hovedtrapper i ejendommen. Der er desuden adgang til kælderen via hovedtrappeopgangene.

GENERELLE ANBEFALINGER

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



06.01 HOVEDTRAPPER

Materialer

Hovedtrapperne er udført som malerbehandlede trætrapper med linoleum. Indgangsreposer i stueetagen er udført i terrazzo.

Vægge og lofter er udført malerbehandlede.

Registreringer

Generelt er trappernes malede overflader slidte og afskallede. Generelt ser linoleumoverfladen pæn ud uden større skader og revner.

Terrazzoen i stueetagen ved opgangsdørene er revnet flere steder.

I stueetagen er pudsen og malerbehandlingen på ydervæggens inderside løs og porøs, sandsynligvis pga. opstigende fugt i murværket.



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

Opfugtede områder med løs og porøs puds i stueetagen bør vedligeholdes ved nedbankning af løs puds og etablering af ny puds med diffusionsåben malerbehandling.

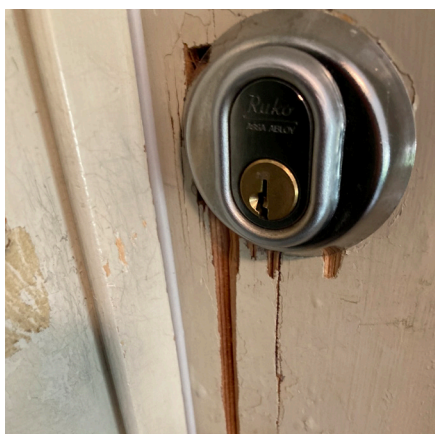
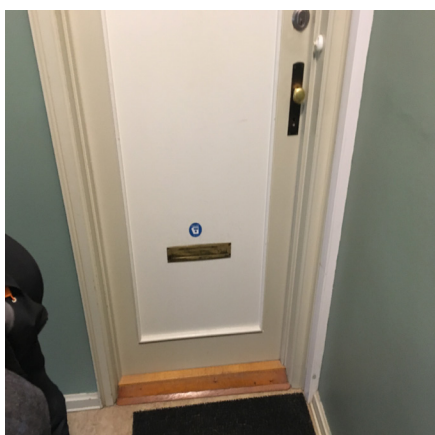
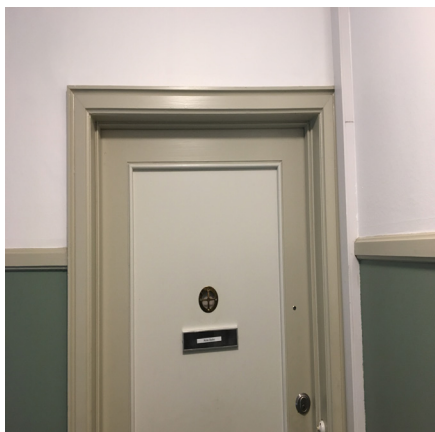
Derudover bør trappernes træoverflader vedligeholdes med malerbehandling. Terrazzo bør renoveres



Hvornår?

Bør renoveres i 2022. Dog anbefales det at foretage vedligeholdelse af ejendommens udvendige klimaskærme først.

TILSTANDSVURDERING



06.02 LEJLIGHEDERNES ENTREDØRE

Materialer

Hoveddøre til lejlighederne er de eksisterende. Det oplyses at disse døre generelt er utætte og dårligt isoleret. Det gælder både varme- og lydmæssigt.

Registreringer

Der er registreret mindre skader og afskallinger på træværk og døre.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Dørene kan udskiftes for at forbedre indeklimaet i lejlighederne.

Hvornår?

Anbefales udført når der renoveres opgange.

07 PORTGENNEMGANGE

BESKRIVELSE

Der er ingen porte eller gennemgange i ejendommen.

08 ETAGEADSKILLELSER



BESKRIVELSE

Etageadskillelser mellem samtlige etager er udført som træbjælkelag med pudsede lofter, lerindskud og trægulvbrædder.

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 uisolert og kælderen er uopvarmet, er det oplagt at efterisolere etageadskillelsen på undersiden, såfremt der er plads til det. Etageadskillelser mod uudnyttede tagrum er ofte lette at efterisolere oppefra.

08.01 ETAGEADSKILLELSE MELLE KÆLDER OG STUEETAGE

Materialer

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er hovedsageligt udført med træbjælkelag. Enkelte steder, fx over varmecentralen, er dækket dog udført støbt i beton.

Registreringer

Loftoverfladerne på etageadskillelsen er pudset og malerbehandlet og fremstår generelt uden skader, afskalninger osv. Der er etableret isolering af etageadskillelsen enkelte udsatte steder som fx mellemgang, cykelkælder, tørrerum o.lign. Isoleringen er udført påmonteret på etageadskillelsen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Såfremt det ønskes, kan etageadskillelsen, for at forbedre komforten, isoleres på undersiden mod kælderen.

Hvornår?



08.02 ETAGEADSKILLELSE MOD TAGRUM

Materialer

Etageadskillelse mod tagrum udført med træbjælkelag/spær og isolering.

Registreringer

Der er etableret isolering af etageadskillelsen. Isoleringen er udført pænt og ensartet, udført med gangbro i midten.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen Bemærkninger

Tiltag

Hvornår?

09 TOILET OG BAD



BESKRIVELSE

Toiletter og baderum i de enkelte lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere. [Kort, overordnet beskrivelse af evt. fælles toiletter og baderum.]

GENERELLE ANBEFALINGER

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

09.01 FÆLLES TOILET

Materialer

Registreringer

Fælles toilettet er i fin stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen Bemærkninger

Tiltag

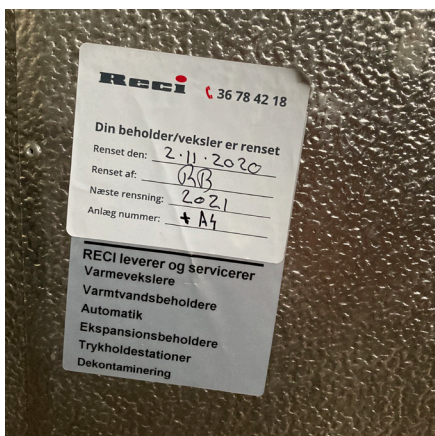
Fælles toilettet kan evt. males.

Hvornår?

10 KØKKEN

BESKRIVELSE

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

**BESKRIVELSE**

Ejendommens varmeanlæg med tilhørende installationer er en blanding af nye og gamle.

Varmecentralen er renoveret i 2016. Det er et fælles centralvarmeanlæg tilsluttet gas.

GENERELLE ANBEFALINGER

Vi anbefaler, at varmtvandsbeholdere udslammes jævnligt, f.eks. hver måned, eller efter aftale med jeres VVS'er. Derudover bør varmeanlægget serviceres af autoriseret firma min. hvert år.

Hvert år inden fyringssæsonen bør radiatorer udluftes og evt. fastsiddende termostatventiler "masseres", så det sikres, at de fungerer.

Uisolerede rørstræk, ventiler mv. kan med fordel efterisoleres for at opnå en bedre varmeudnyttelse og dermed varmeøkonomi.

11.01 VARMECENTRAL**Materialer**

Varmecentralen er tilsluttet naturgas og denne er oplyst at være velfungerende.

Varmtvandsbeholder er jf. type skilt etableret i 2016. Det oplyses at varmecentralen er ombygget/moderniseret med nye lavenergipumper, komponenter mm.

Det oplyses at systemet udslammes 1 gang hver måned, og at der derudover er en serviceaftale med Weishaupt.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

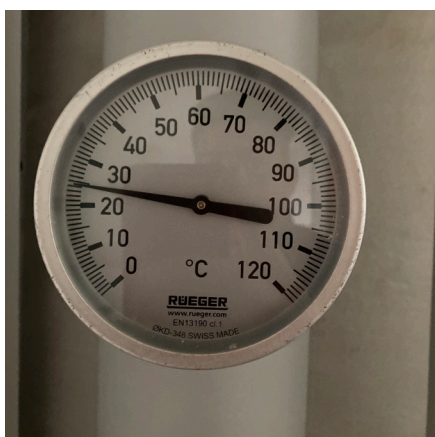
Ingen bemærkninger

Tiltag

Bør løbende serviceres af autoriseret firma.

Hvornår?

Løbende hvert år.



11.02 ISOLERING AF VARMEINSTALLATIONER

Materialer

Varmtvandsbeholder, pumper og varmerør er isolerede med bl.a. kapper af polystyren og rørisolering af mineraluld.

Registreringer

Isolering af varmeinstallationer i kælderen er generelt udført tilfredsstillende, men der er enkelte steder, hvor der er registreret manglende isolering.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales at isolere installationerne hvor der mangler isolering. Udgifter til dette vurderes at kunne dækkes af det alm. vedligeholdelsesbudget

Hvornår?

2022

11.03 VARMEINSTALLATIONER

Materialer

Varmeinstallationen er sandsynligvis ejendommens eksisterende og anlægget er etableret som et 1 strenget overfordelt anlæg.

Registreringer

Det oplyses at brugsvandrør på loftet er udskiftet i 2018.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Pga. installationernes alder bør der forventes løbende vedligeholdelsesarbejder og -udgifter indenfor planperioden.

Hvornår?

TILSTANDSVURDERING



11.04 RADIATORER

Materialer

Radiatorerne i lejlighederne er, ligesom varmeinstallationerne, sandsynligvis ejendommens eksisterende. Der er udskiftet løbende.

Registreringer

Radiatorerne er placeret centralt i lejlighederne ved den langs-gående skillevæg. Og der er ikke monteret radiatorer i alle rum. Placeringen og antallet af radiatorer i lejlighederne er ikke optimale i forhold til varmefordelingen.

Radiatorerne er udstyret med Danfoss termostater og fordampningsmålere. Der er registeret mindst 3 forskellige typer af radiatorer

Tilstand

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

Kosmetisk skade

Tiltag

Der må på grund af alderen forventes en løbende udskiftning af ejendommens radiatorer.

Hvornår?

Løbende.

12 AFLØB



BESKRIVELSE

Faldstammerne er både ejendommens eksisterende i støbejern samt nyere udskiftede dele i stål.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

12.01 FALDSTAMMER

Materialer

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

Registreringer

Enkelte steder er dele af de eksisterende faldstammer udskiftet med nye i stål og plast - dette hovedsageligt i forbindelse med istandsættelse af badeværelser/lejligheder.

Der er monteret rottespærre på faldstammerne i kælderen. Der mangler udstøbning omkring faldstammegennemføring i fyrkælder og brandmanchet er monteret forkert.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Små mangler udbedres. Det anbefales løbende at udskifte de dele af faldstammerne hvor der er registreres gennemtæring. Bør renses for at sikre fuld funktionsdygtighed. Manglede udstøbninger bør udbedres

Hvornår?

Små mangler udbedres i 2021. Bør vedligeholdes eller udskiftes løbende og renses hvert 10. år. Renses i 2027

13 KLOAK



BESKRIVELSE

Kloakken er oplyst er renoveret i 2018 og velfungerende, og uden de store problemer med afledning af vand. Det oplyses endvidere at der er udført TV-inspektion i 2018.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

13.01 KLOAK

Materialer

Materialer for kloakrør er pvc og eks. betonrør.

Registreringer

Ejendommens kloak er oplyst uden problemer. Kloakker og faldstammer er blevet renoveret i 2018 og der er blevet skiftet brønde.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

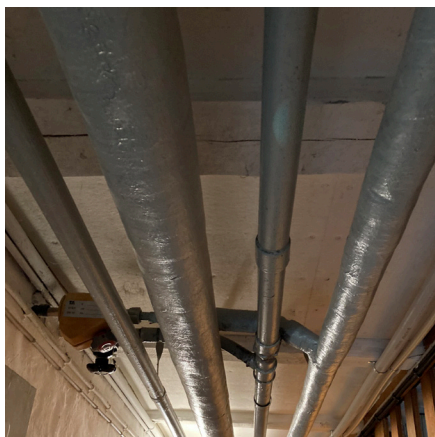
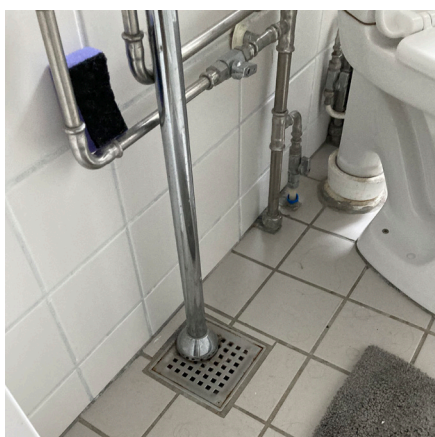
Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales at der med jævne mellemrum udføres TV-inspektion af kloakken for at få fastlagt tilstanden.

Hvornår?

Bør udføres i 2028.

**BESKRIVELSE**

Ejendommens vandinstallationer er eksisterende koldt- og varmtvandsinstallationer som enkelte steder er skiftet.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

14.01 VANDINSTALLATIONER**Materialer**

Vandinstallationerne er sandsynligvis ejendommens eksisterende og udført med koldt- og varmtvandsstreng.

Registreringer

Enkelte dele af vandinstallationerne er udskiftet med nye.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Pga. installationernes alder må der forventes løbende tæring og utætheder på disse. På nuværende tidspunkt ingen bemærkninger.

Hvornår?

Bør vedligeholdes eller udskiftes løbende. Udgifter til evt. reparationer forventes afholdt via det alm. vedligeholdelsesbudget.

14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER**Materialer**

Rørisolering

Registreringer

Isolering af vandinstallationer i ejendommens uopvarmede rum som fx kælderen er ikke udført tilfredsstillende. Kun varmtvandsinstallationen er isoleret, og der er enkelte steder på denne hvor der mangler isolering. Derudover er koldt- vandsinstallationen ikke isoleret.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales at eftergå isoleringen på varmevandsinstallationen og reetablere de områder hvor isoleringen mangler. Derudover bør koldt vands installationen isoleres.

Hvornår?

Bør udføres i 2021.



14.03 VANDMÅLERE

Materialer

Vandmålere er ikke monteret selvstændigt i de enkelte lejligheder og forbrug afregnes fordelt via fællesmåler.

Denne er oplyst til at være velfungerende og forventes ikke at give anledning til vedligeholdelsesudgifter udover de alm. driftsomkostninger.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

BESKRIVELSE

Det oplyses at flere lejligheder er tilsluttet gasinstallationen samt at disse er velfungerende og uden større drifts-problemer. Der har ikke været adgang til lejligheder med gasinstallationer, så disse er ikke inspiceret.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

15.01 GASINSTALLATIONER**Materialer**

-

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

16 VENTILATION



BESKRIVELSE

Ejendommens ventilation består af naturlig ventilation over tag.

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 OG BAD

Materialer

Udluftning/aftræk fra badeværelser er udført som både naturlig og mekanisk ventilation gennem eksisterende aftrækskanaler. Udluftning fra køkkener kan kun foretages gennem vinduet, der er ikke etableret aftrækskanal i køkkenerne til naturlig ventilation.

Enkelte lejligheder har monteret emhætte og ført afkast ud gennem havefacaden.

Registreringer

Udluftning/aftræk i lejlighederne er registreret stikprøvevis.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales at rense kanalerne.

Hvornår?

2027



BESKRIVELSE

Ejendommens elinstallationer er en blanding af ældre og nyere installationer. Dog er mange af installationerne formentlig fra ejendoms opførelse. Elinstallationer i de enkelte lejligheder besigtiget stikprøve vis, 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

Ejendommens elinstallationer er en blanding af de eksisterende fra ejendommens opførelse samt nyere. Det oplyses at el-installationerne generelt er velfungerende.

Registreringer

El-installationerne på ejendommens fællesarealer fremstår som ældre men dog uden problemer. Der er et enkelt sted, opdagede ikke afdækkede elinstallation.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Det anbefales at installationerne gennemgås af en autoriseret el-installatør. Udgifter forbundet med denne gennemgang afholdes via det alm. driftsbudget. Manglende afdækkede el-installationer bør udbedres med det samme.

Hvornår?

2021



17.02 BELYSNING I FÆLLESAREALER

Materialer

Belysning på ejendommens fællesarealer som kælder og tage-tage er udført med alm. afbrydere. I hovedtrappeopgangene samt udvendigt er belysningen tilsluttet sensorer og timer. Armaturerne oplyses til at være velfungerende. Det oplyses at der er udskiftet til LED-belysning og nye sensorer.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

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

Hvornår?

-

17.03 DØRTELEFONANLÆG

Materialer

Dørtelefonanlæg er etableret i samtlige af ejendommens lejligheder.

Registreringer

Ingen bemærkninger

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

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

Hvornår?

-



17.04 RØGALARMER

Materialer

Røgalarmer er installeret i ejendommenes hovedtrappeopgange.

Registreringer

Der blev ved besigtigelsen ikke testet røgalarmer i trappeopgange.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales en røgalarm per etage samt at røgalarmerne jævnligt efterses og testes for om disse er funktionsdygtige.

Hvornår?

Bør udføres i 2021.

18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER

BESKRIVELSE

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

**BESKRIVELSE**

Ejendommen har både et indre gårdareal til ophold og et for område på "ydtersiden" af bebyggelsen. Der er anlagt græsarealer med stiforbindelse.

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 MOD GADEN**Materialer**

Ejendommens friarealer er afgrænset til indgangsstier samt græs og bede foran ejendommen. Bag ejendommen der er områder med flisebelægninger og græsplæner, beplantning og stier.

Registreringer

Indgangsstier og -trapper mod Emil Pipers Vej er udført med betonfliser og betontrapper med håndlister i galvaniserede stål.

Generelt ligger fliserne ujævnt og med områder med forskydninger og lunger.

Betontrapperne er meget medtaget og der er registreret afskalninger og nedbrydninger på næsten samtlige trin.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlige skade

Tiltag

Det anbefales at betontrapperne udskiftes med nye præfabricerede trin og belægningerne udskiftes nye betonfliser samt at underlaget rettes op så der sikres en plan overflade der afvander korrekt

Hvornår?

2022



19.02 TØRREPLADS OG CYKELPARKERING

Materialer

Tørreplads og cykelparkering bag ejendommen er udført med belægning i betonfliser og asfalt.

Registreringer

Der er registreret revner, fliser der er revnet. Derudover ligger belægningen generelt meget ujævnt med flere forskydninger og lunger.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade.

Tiltag

Det anbefales at belægningerne udskiftes nye betonfliser og at underlaget rettes op, så der sikres en plan overflade, der afvander korrekt.

Hvornår?

2022



EJENDOMSUDVIKLING

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

ENERGIMÆSSIGE FORBEDRINGER

I ejendommens energimærkningsrapport er oplistet 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.

GÅRDRENOVERING OG 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

NYT TAG

Taget er af ældre dato og vil formelig inden for en overskuelig tids-horisont skulle udskiftet.

VINDUER OG ALTANDØRE

Vinduer og altandøre er af ældre dato og meget medtaget. Det bør overvejes om ikke bedre kanbetalesig at få udskiftet vinduer i stedet for at istandsættes eksisterende. Dette skulle undersøges nærmere.

ELEVATOR

Det vurderes ikke interessant, og rentabelt, at etablere elevatorer i ejendommen.

Dette hovedsageligt på baggrund af antallet af etager samt opgange.

ENERGIBESPARELSER

Ejendommens installationer (div. varme- og vandrør) er generelt isoleret mod varmetab og det vurderes ikke at være rentabelt at forbedre denne isolering.

Samtlige lejligheder kunne gennemgås for at registrere om alle wc'er er vandsparende, og eksisterende uden vandsparende cisterner kunne udskiftes med nye miljørigtige wc'er.

TILSTANDSVURDERING

Derudover vil det sandsynligvis være muligt at energioptimere ejendommen ved at indblæse isoleringsgranulat i hulrummet i etageadskillelsen mellem kælderne og stueetagen, eller ved at montere isolering på undersiden af etageadskillelsen.

Det har tidligere været undersøgt om det var muligt at hulmursisolere ejendommens gavl. Dette var ikke muligt men bestyrelsen ønsker stadig mulighederne for efter isolering af gavlen undersøgt. Dette er ikke uddybet eller prissat i vedligeholdsbudget. Trio kan selvfølgelig hjælpe med at undersøge mulighederne nærmere.

VÆRDISKABENDE RENOVERING MED TRIO ARKITEKTER

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

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

Det er vigtigt, at renoveringens indledende faser bliver et fælles anliggende, og at vi forstår hinandens dagsordener. I projektforsløbet 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