

VEDLIGEHOULDELSPLAN

A/B VALDEMARSGADE 65-67

Valdemarsgade 65-67
1665 København V

Marts 2019
Sagsnr.: 190015



trio
ARKITEKTER

Sankt Knuds Vej 36, st. · 1903 Frederiksberg C · www.trioarkitekter.dk

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.

Bemærk, at idet denne rapport er en opdatering af en tidligere udarbejdet rapport, og at der ifm. udarbejdelse af nærværende rapport ikke har været adgang til lejligheder, er der enkelte steder anvendt fotos fra den tidligere rapport, hvor det er vurderet, at disse stadig er relevante. Der er ligeledes flere steder referencer til registreringer i den tidligere rapport pga. manglede adgang til bygningsdele og rum.

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



Rasmus Hyttel Friberg

Bygningskonstruktør mak og
cand. scient. techn. i ledelse og informatik

STAMDATA FOR EJENDOMMEN

ADRESSE

Valdemarsgade 65-67
1665 København V

MATRIKEL OG EJERLAV

1082, Udenbys Vester Kvarter,
København

OPFØRELSESÅR

1896

ANTAL LEJLIGHEDER

21, heraf 3 erhvervslejemål

BEVARINGSVÆRDI

Bevaringsværdi 4

Karakteren gives 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	236 m ²
Bygningsareal	1.416 m ²
Samlet boligareal	1.180 m ²
Samlet erhvervsareal	344 m ²
Samlet kælderareal	236 m ²
Samlet tagetageareal	236 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	10
02 Kælder og fundering	14
03 Facader	16
04 Vinduer	19
05 Udvendige døre	21
06 Trapper	24
07 Portgennemgange	26
08 Etageadskillelser	27
09 Toilet og bad	29
10 Køkken	30
11 Varmeanlæg	31
12 Afløb	33
13 Kloak	34
14 Vandinstallation	35
15 Gasinstallation	37
16 Ventilation	38
17 El og Svagstrøm	41
18 Øvrige ombygningsarbejder	44
19 Private friarealer	45
Ejendomsudvikling	46
Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter	47
Bilag - Budget	48

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, dog ikke lejligheder
- Dialog og gennemgang med Preben Thomasen 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 indhenting 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"/>	Ventilationen af tagrummet forøges. Se desuden pkt. 01.02
01.02	TAGGENNEMFØRINGER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der etableres inddækninger omkring taggennemføringerne
01.03	TAGRENDER OG NEDLØB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tagrender renses
01.04	TAGVINDUER OG OVENLYS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tagvinduer udskiftes
01.07	INDDÆKNINGER OG FODBLIK	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se pkt. 01.02
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"/>	Gårdfacader renoveres
08.01	ETAGEADSKILLELSE MELLEM KÆLDER OG STUEETAGE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stålbjælker brand- og rustbeskyttes
11.03	RADIATORER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ikke besigtiget
12.01	FALDSTAMMER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Faldstammer 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"/>	Kloak TV-inspiceres

PKT. BYGNINGSDEL	TILSTAND	FORESLÅET TILTAG
	✓ A B C D ! ?	
16.01 UDSUGNING FRA KØKKENER	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Utætheder i aftrækskanaler udbedres.
16.02 UDSUGNING FRA TOILETTER	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Evt. lukkede aftrækskanaler åbnes, og utætheder i disse udbedres
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"/>	Manglende røgalarmer monteres



BESKRIVELSE

Taget er udført som et klassisk københavner-tag. Tagetagen i form af loftrummet er alene udnyttet til pulterrum. Der er adgang til tagetagen fra køkkentrappe og til taget via en oplukkelig ovenlyskuppel. Tagbelægningen er udskiftet i 2008.

GENERELLE ANBEFALINGER

Taget er blandt de vigtigste bygningsdele at holde i god stand på enhver bygning, da skader på dette hurtigt kan medføre store følgeskader på andre dele af bygningen. Vi anbefaler, at tagbelægning og gennemføringer eftergås visuelt for skader hvert år. Eventuelle skorstene, brandkamme, kviste, tagvinduer og lignende bør ligeledes inspiceres for skader og begyndende nedbrydning jævnligt. Tagrender bør renses hvert til hvert 3. år afhængig af bygningshøjden og afstanden til omkringstående træer.

01.01 TAGBELÆGNING

Materialer

Tagbelægningen er udført som tagpap på den flade del af taget og eternitskifer på de skrå tagflader. Underlaget for tagpappen er tagplader af krydsfiner. Eternitskiferne er lagt på taglægter.

Registreringer

Der er begyndende skimmeldannelse på undersiden af en del af tagpladerne og på spærene. Overfladerne på det indvendige træværk virker generelt fugtige.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade

Tiltag

Skimmeldannelse på træværket er et tegn på forhøjet fugtniveau. Det kan være et tegn på utætheder i tagbelægningen. Der er ikke synlige utætheder i denne, men det er sandsynligt, at inddækninger omkring taggennemføringerne er utætte. Se pkt. 01.02. Desuden bør ventilationen af tagrummet forøges.

Hvornår?

Bør udføres i 2019. Se desuden pkt. 01.02, 16.01 og 16.02.



01.02 TAGGENNEMFØRINGER

Materialer

Taggennemføringer som faldstammeudluftninger og ventilationshætter er udført i zink.

Registreringer

Der er ikke udført inddækninger hvor taggennemføringerne gennembyder tagbelægningen. Dette øger risikoen for vandindtrængen. Som nævnt under pkt. 01.01 kan utætheder her være årsag til opfugtningen af dele af det indvendige træværk i tagkonstruktionen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade

Tiltag

Der bør udføres inddækninger omkring alle taggennemføringer hvor tagpappen føres et stykke op ad zinken og klæbes til den. Efter nogle måneder bør der følges op på, om dette fører til, at træværket udtørres.

Hvornår?

Bør udføres i 2019 (snarest).



01.03 TAGRENDER OG NEDLØB

Materialer

Tagrender og tagnedløb er udført i zink.

Registreringer

Et stræk af tagrenderne står med blankt vand i. Renden er tilsyneladende stoppet, så vandet ikke kan løbe ud i nedløbsrøret.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Tagrender på renses for at forebygge følgeskader som følge af vandpåvirkning af underliggende bygningsdele.

Hvornår?

Bør udføres i 2019 (snarest).





01.04 TAGVINDUER OG OVENLYS

Materialer

Tagvinduer er udført i plast og med rude i plast. Ovenlys er udført i træ/aluminium med kupler i to lag akryl.

Registreringer

På indersiden af tagvinduernes karme er der kraftig kondensdannelse. Denne kondens medvirker til opfugtning af de omkringliggende bygningsdele, bl.a. de lægter, som vinduerne er monteret på. Dog er der (endnu) ikke skimmeldannelse på disse.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Som nævnt under pkt. 01.01 bør ventilationen af tagrummet forøges, og herefter bør det observeres, om dette afhjælper kondensdannelsen på vinduerne. Problemet kan også være relateret til de defekte ventilationskanaler beskrevet under pkt. 16.01 og 16.02.

Hvornår?

-

01.05 BRANDKAMME OG MURKRONER

Materialer

Brandkamme og murkroner på trappetårne for køkkentrapper er udført som pudset murværk med røde afdækningstegl.

Registreringer

Enkelte afdækningstegl er knækkede, og flere steder er pudsen skallet af.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Knækkede afdækningstegl bør udskiftes, og afskallet puds bør repareres.

Hvornår?

Bør udføres i 2019.



01.06 SKORSTENE

Materialer

Skorstene er udført i blankt, gult murværk. Afdækning af murværket er udført som mørtelpuder. På oversiden af skorstenspiernes sokler er der (rester af) skrå mørtelbanketter til afledning af regnvand.

Registreringer

Der er enkelte udfaldne fuger i murværket. Dele af mørtelpuderne er nedbrudt. Mørtelbanketterne på soklerne er stort set helt nedbrudte.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Udfaldne fuger bør reetableres. Afdækning af murværket i form af mørtelpuder bør erstattes af egentlige afdækningsplader, som beskytter murværket bedre. Mørtelbanketter bør reetableres.

Hvornår?

Bør udføres i 2020.

01.07 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

Materialer

Inddækninger ved brandkamme, murkroner, skorstene og mellem skrå tagflader og trappetårne for køkkentrapper er udført i zinkløskanter med elastiske fuger. Inddækninger ved overgangen mellem de skrå og den flade del af taget er udført i zink. Ved ovenlyskuplerne er tagpappen ført op af karmene.

Registreringer

Der er ikke udført inddækninger ved taggennemføringer i zink i den flade del af taget (se pkt. 01.01 og 01.02 vedr. dette).

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade

Tiltag

Se pkt. 01.02.

Hvornår?

Se pkt. 01.02.

02 KÆLDER OG FUNDERING



BESKRIVELSE

Kælderen benyttes til varmecentral og pulterrum. Der er adgang til kælderen via køkkentrapper på gårdsiden. Det oplyses at der er udført fugtsikring af kælderydervæggene.

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

Kældergulve er støbt i beton.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-





02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE

Materialer

Kælderydervæggene er dels fuldmurede og pudsede, dels støbt i beton.

Registreringer

De murede vægge fremstår med en del afskallet puds.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade



Tiltag

Væggens puds kan udbedres, hvis det ønskes af æstetiske årsager (ikke prissat).

Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Facaderne er udført i murværk. Gadefacaderne er fint detaljerede. Underfacaden mod gaden er blevet renoveret, herunder er mursten udskiftet og fuger fornyet.

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 er pudsede. Mod gården er der ikke udført sokler.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

03.02 GADEFACADER**Materialer**

Gadefacaderne er udført i rødt, blankt murværk med fine detaljer i røde, glaserede og gule mursten. Hovedgesimsen er med tænder i gule mursten. De to gesimsbånd over stueetage og 3. sal er ligeledes i gule mursten og med pudset overside. Facaden er derudover udsmykket med lisener i gule mursten med tværgående bånd i glaserede, røde mursten.

Registreringer

I den øverste del af murværket er en del nedbrudte fuger, også i gesimsbåndet over 3. sal. Underfacaden er ved renoveringen



udført med trykkede fuger og ikke med udadkelede fuger som i det oprindelige, resterende murværk. Gesimsbåndene over 1. sal og 3. sal blev ikke besigtiget på oversiderne, da der ved besigtigelsen ikke var adgang til lejligheder. Der er ifm. tidligere vedligeholdelsesrapport konstateret enkelte mindre revnedannelser i disse.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Nedbrudte fuger bør reetableres. Revner i gesimsbånd bør udbedres.

Hvornår?

Bør udføres i 2020.



03.03 GÅRDFACADER

Materialer

Gårdfacaderne er udført i murværk, som er filtset med indfarvet puds. Dog er underfacaderne fildede og malerbehandlede.

Registreringer

Der er flere sætningsrevner i den øverste del af murværket, herunder på siderne af trappetårne for køkkentrapper. Her og på underfacaderne er der desuden flere områder med afskallet puds og maling.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Afskallet puds kan være et symptom på kraftig fugtpåvirkning af de berørte områder. Det er uvist om afskalninger på trappetårnene skyldes fugt inde- eller udefra. Udbedring af pudsen her bør derfor afvente forbedring af ventilationen af tagkonstruktionen, da denne kan spille ind. Omfanget af sætningsrevner og afskallet puds taget i betragtning, anbefales det at gennemføre en egentlig renovering af gårdfacaderne inkl. trappetårnenes facader.





Hvornår?

Gårdfacader inkl. trappetårnes facader bør renoveres i 2020.



03.04 SÅLBÆNKE

Materialer

Sålbænke på gadesiden er opbygget i mursten med puds på oversiden. På gårdsiden er sålbænkene i naturskifer.

Registreringer

Sålbænke på gadesiden er ikke besigtiget på oversiderne, da der ved besigtigelsen ikke var adgang til lejligheder. Der er ifm. tidligere vedligeholdelsesrapport konstateret mindre revnedannelser og nedbrudte fuger i disse. En del af sålbænkene på gårdsiden fremstår med mindre, overfladiske afskalninger på oversiderne, og de er generelt misfarvede af maling eller lignende. På gårdsiden mangler der desuden sålbænke for vinduer i stueetagen.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Revner og nedbrudte fuger i sålbænke mod gaden bør udbedres. Overfladiske afskalninger og misfarvninger på skifersålbænke på gårdsiden er primært af kometisk betydning, men afskalningerne er et tegn på begyndende nedbrydning. Der bør monteres sålbænke hvor der de mangler.

Hvornår?

Bør udføres i 2020.





BESKRIVELSE

Ejendommens vinduer er blevet udskiftet i 1999. Det er dannebrogsvinduer i træ/alu.

GENERELLE ANBEFALINGER

Træ/alu-vinduer kræver ikke så megen vedligeholdelse som traditionelle trævinduer, men de skal dog stadig efterses jævnligt. Hængsler og beslag bør eftergås og smøres, og tætningslister bør eftergås hvert år for at sikre, at åbnefunktionen virker og at vinduerne forbliver tætte. Hvis vinduerne er forsynede med friskluftsventiler bør disse generelt holdes åbne af hensyn til ventilationen. Derudover bør fuger omkring vinduer jævnligt efterses, for at sikre, at de er intakte.



04.01 FACADEVINDUER

Materialer

Vinduerne er sidehængte træ/alu-vinduer uden sprosser med hængsler i galvaniseret stål. De er forsynet med anverfere og friskluftsventiler. I stueetagen mod gaden er der store, faste vinduespartier i træ/alu ved erhvervslejemaalene.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



04.02 FUGER OMKRING VINDUER

Materialer

Fuger omkring vinduer er udført som elastiske fuger.

Registreringer

Ved et vindue i et af trappetårnene på gårdsiden er der slet ikke fuget over vinduet.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade





Tiltag

Manglende fuger omkring vinduer bør udføres.

Hvornår?

Bør udføres i 2019.

05 UDVENDIGE DØRE



BESKRIVELSE

Ejendommens udvendige døre er en blanding af ældre trædøre og nyere døre i træ/alu.

GENERELLE ANBEFALINGER

Generelt bør malerbehandlede trædøre males med en diffusionsåben maling, f.eks. linoliemaling, hvert 5. til 8. år for at beskytte træet mod nedbrydning. Træ/alu-døre kræver ikke så megen vedligeholdelse som traditionelle trædøre, men de skal dog stadig efterses jævnligt. For begge typer døre gælder, at tætningslister bør eftergås, og hængsler og beslag bør smøres hvert år for at sikre dørenes funktionalitet. Derudover bør fuger omkring udvendige døre jævnligt efterses, for at sikre, at de er intakte.



05.01 DØRE TIL HOVEDTRAPPER

Materialer

De udvendige døre til hovedtrapper fra både gade og gård er trædøre. Dørene mod gaden har tolags termoruder.

Registreringer

Dørene fremstår med mindre mærker i malingen fra almindelig slitage.

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

Mærkerne er af kosmetisk karakter, men det må påregnes, at de skal malerbehandles inden for planperioden.

Hvornår?

Dørene bør malerbehandles i 2023.



05.02 DØRE TIL KØKKENTRAPPER

Materialer

Døre til køkkentrapper i trappetårne i gården er trædøre med tolags termoruder.

Registreringer

Dørene fremstår med falmet men intakt maling.

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

TILSTANDSVURDERING



Tiltag

Den fælmede maling er af kosmetisk karakter, men det må påregnes, at dørene skal malerbehandles inden for planperioden.

Hvornår?

Dørene bør malerbehandles i 2023.



05.03 DØRE TIL ERHVERVSLEJEMÅL

Materialer

Hoveddøre til erhvervslejemål i stueetagen er i træ/alu og med tolags termoruder.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

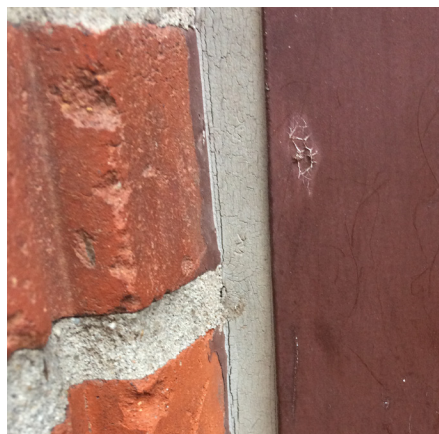


Tiltag

-

Hvornår?

-



05.04 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

Materialer

Fuger omkring de udvendige døre til hovedtrapper og køkkentrapper er elastiske fuger. Fuger omkring hoveddøre til erhvervslejemål er mørtelfuger.

Registreringer

De elastiske fuger omkring døre til hovedtrapper fra gaden fremstår med mindre krakeleringer i overfladen og er så småt begyndt at slippe vedhæftningen.

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

De elastiske fuger omkring døre til hovedtrapper fra gaden bør udskiftes.

Hvornår?

Bør udføres i 2020.



06 TRAPPER



BESKRIVELSE

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

GENERELLE ANBEFALINGER

De fælles trapper i en ejendom er blandt de bygningsdele, som almindeligvis er hårdest udsat for den daglige slitage. Trapperne bør løbende vedligeholdes, så trin, reposer, værn mv. er intakte og trapperne dermed er sikre at færdes på. Der bør desuden være installeret 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 med vanger, trin, balustre, og håndlister i træ og trin og reposer er belagt med linoleum. Forkantslister er i aluminium. Trappeundersider er pudsede og malede. Gulvene i gadeniveau er i det ene trapperum i terrazzo og klinker, og i det andet i linoleum.

Registreringer

Trapperne fremstår med almindelig slitage i form af mærker og malingsafskalninger på træværket. Terrazzo fremstår med mindre revner.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Trapperne kan malerbehandles, hvis det ønskes af æstetiske årsager (ikke prissat).

Hvornår?

-



06.02 KØKKENTRAPPER

Materialer

Køkkentrapperne er generelt udført i træ med bejdsede og lakerede trin, reposer og håndlister. Vanger og balustre er malerbehandlede. Den ene trappe er fra gårdniveau til kælder bygget i letklinkerblokke (betonblokke med ekspanderede lerkugler).

Registreringer

Kun den ene køkkentrappe blev besøgt. Den fremstår med kraftig slitage i form af megen afslidt maling og lak på træværket. Flere steder er lakken på trinene slidt helt igennem, og især træværket yderst ved trinforkanterne er derfor også slidt.

TILSTANDSVURDERING



Ifm. tidligere udført vedligeholdelsesrapport er det konstateret, at den anden køkkentrappe er i tilsvarende stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Trapperne bør som minimum lakeres på trin og reposer for at forebygge yderligere nedslidning af træet (prissat). Det resterende træværk kan med fordel malerbehandles, men dette er primært af æstetiske årsager (ikke prissat).

Hvornår?

Bør udføres i 2020.



**BESKRIVELSE**

Portgennemgangen mellem gaden og gården vedligeholdes ikke af foreningen. Den er derfor ikke er tilstandsvurderet ifm. denne rapport. Den ene hovedtrappe fungerer også som gennemgang til gården, hvorfor den "udvendige" del på gårdsiden af denne er medtaget her.

**07.01 GENNEMGANG VED HOVEDTRAPPE****Materialer**

Gulvet i gennemgangen er støbt i beton. Væg- og loftoverflader er pudsede og malerbehandlede.

Registreringer

Gulvet fremstår med nogle revner i betonen, især yderst ved trinnet ned til gården. I murværket over døråbningen er undersiden af nogle stålbjælker fritlagte, og disse fremstår med rust.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Betonen bør repareres for at forebygge fugtindtrængen og forværring af revnerne ved trinnet. Stålbjælkerne bør rustbehandles og -beskyttes.

Hvornår?

Bør udføres i 2020.



08 ETAGEADSKILLELSER



BESKRIVELSE

Etageadskillelserne er generelt udført som træbjælkelag med pudsede lofter og indskud af ler. Nogle steder er de dog udført som støbte dæk med stålbjælker.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

08.01 ETAGEADSKILLELSE MELLE KÆLDER OG STUEETAGE

Materialer

Etageadskillelsen er hovedsageligt udført som træbjælkelag. I kælderen ved varmecentralen er den dog støbt i beton med bjælker i stål.

Registreringer

I kælderen ved varmecentralen er der flere blotlagte stålbjælker med megen overfladerust. Etageadskillelsen er ikke efterisoleret.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Blotlagte stålbjælker bør brandbeskyttes, idet de ved brandpåvirkning kan miste deres styrke. De bør desuden rustbehandles for at forebygge nedbrydning af dem.

Hvornår?

Bør udføres i 2019.



08.02 ETAGEADSKILLELSE MOD TAGRUM

Materialer

Etageadskillelsen mod tagrummet er udført som et træbjælkelag og afsluttet med en gulvbelægning af fyrretræsbrædder i selve tagrummet.

Registreringer

Gulvbelægningen fremstår meget slidt. Visse steder er brædderne næsten helt nedslidte.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Gulvbelægningen bør eftergås og de mest nedslidte brædder bør udskiftes for at mindske risikoen for faldulykker og genembrydning af brædderne.

Hvornår?

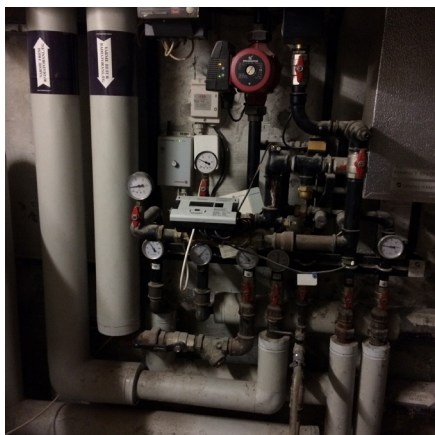
Bør udføres i 2021.

BESKRIVELSE

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

BESKRIVELSE

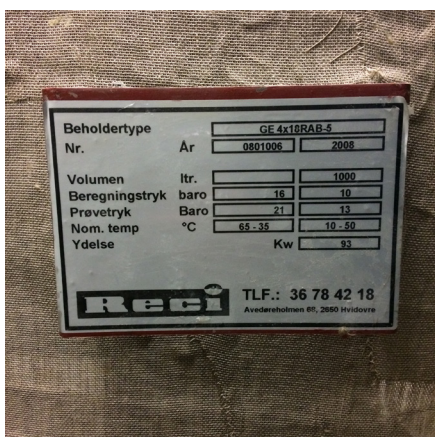
Køkkener i lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere.

**BESKRIVELSE**

Ejendommen har en fælles fjernvarmevarmecentral, som er placeret i kælderen. Der er adgang til den via den ene køkken-trappe.

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**

Varmecentralen er tilsluttet fjernvarmenettet. Ifm. tidligere udført vedligeholdelsesrapport oplyses det, at kedlen er blevet udskiftet i 2008.

Registreringer

Varmeveksleren er forsynet med isoleringskappe.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

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

Varmeinstallationerne er udført med rørisolering, som er afsluttet med plastkapper.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger





Tiltag

-

Hvornår?

-



11.03 RADIATORER

Materialer

Radiatorer er panelradiatorer med termostatventiler og elektroniske varmemålere.

Registreringer

Radiatorer er ikke besigtiget, da der ved besigtigelsen ikke var adgang til lejligheder.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ikke vurderet

Tiltag

-

Hvornår?

-



12 AFLØB



BESKRIVELSE

Afløbsinstallationerne i ejendommen er en blanding af ældre og nyere installationer.

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 er hovedsageligt udført i støbejern. Enkelte steder er dele af faldstammerne udskiftet til nye rør i enten støbejern eller plast.

Registreringer

Kun enkelte stræk af faldstammerne er besigtiget, da der ved besigtigelsen ikke var adgang til lejligheder. Der er ifm. tidligere vedligeholdelsesrapport konstateret gennemtæring på flere faldstammer i lejlighederne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

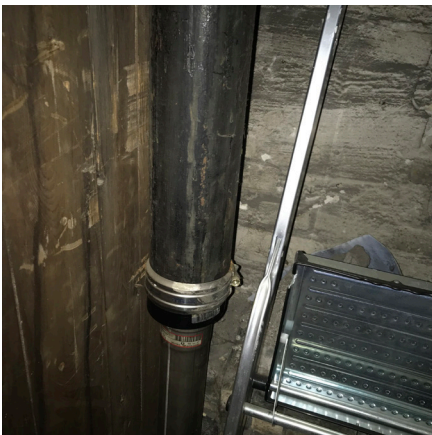
Bør undersøges nærmere

Tiltag

Faldstammer med tegn på tæring bør undersøges nærmere, hvis dette ikke allerede er gjort eller de er udbedret, da tæring i værste fald kan føre rørbrud, med deraf følgende risiko for følgeskader.

Hvornår?

Bør undersøges i 2019 (snarest).



**BESKRIVELSE**

Det er ifm. tidligere udført vedligeholdelsesrapport oplyst, at der generelt ikke er problemer med kloakken, og at der er blevet udført TV-inspektion af kloakken i 1998 og 2000.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

13.01 KLOAK**Materialer**

Materialer for kloakrør kendes ikke.

Registreringer

Det oplyses, at der har været problemer med rotter i området.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Der bør udføres TV-inspektion af kloakken, såfremt dette ikke er gjort for nylig, for at fastslå kloakkens tilstand, så evt. tiltag kan iværksættes. Tilstedeværelsen af rotter kan være et tegn rørbrud i kloakken.

Hvornår?

Bør udføres i 2019.

**BESKRIVELSE**

Det er ifm. tidligere udført vedligeholdelsesrapport oplyst, at ejendommens vandinstallationer er af nyere dato.

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**

Materialer for brugsvandsrør kendes ikke.

Registreringer

Vandinstallationer i lejligheder er ikke besigtiget, da der ved besigtigelsen ikke var adgang til disse. Ifm. med tidligere udført vedligeholdelsesrapport oplyses det, at enkelte beboere har fået omlagt og udskiftet vandinstallationerne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER**Materialer**

I kælderen er brugsvandrørene forsynet med rørisolering, som er afsluttet med plastkappe.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



Tiltag

-

Hvornår?

-



14.03 VANDMÅLERE

Materialer

Materialer for vandmålere kendes ikke.

Registreringer

Vandmålere i lejligheder er ikke besigtiget, da der ved besigtigelsen ikke var adgang til disse. Ifm. tidligere udført vedligeholdelsesrapport er det konstateret, at der er installeret individuelle vandmålere for brugsvand i lejlighederne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



Tiltag

-

Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Ifm. tidligere udført vedligeholdelsesrapport, er det oplyst, at der forefindes gasinstallation i ejendommen.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

15.01 GASINSTALLATION**Materialer**

Materialer for gasinstallationen kendes ikke.

Registreringer

Gasinstallationer i lejligheder er ikke besigtiget, da der ved besigtigelsen ikke var adgang til disse. Ifm. tidligere udført vedligeholdelsesrapport er det oplyst, at gasinstallationen er velfungerende.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

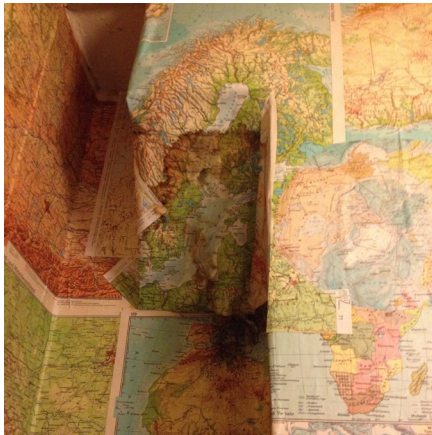
Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



BESKRIVELSE

Ifm. tidligere udført vedligeholdelsesrapport er det oplyst, at lejlighederne ventileres naturligt via aftrækskanaler i køkken og badeværelser.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

16.01 UDSUGNING FRA KØKKENER

Materialer

Køkkener er naturligt ventilerede via aftrækskanaler udført som betonelementer.

Registreringer

Ventilationen i køkkener er ikke besigtiget, da der ved besigtigelsen ikke var adgang til lejligheder. Ifm. tidligere udført vedligeholdelsesrapport er det konstateret, at flere køkkener har emhætter med kulfilter, som recirkulerer luften. På loftet fremstår flere af ventilationskanalerne med utætheder i form af huller eller ved forskydninger mellem elementerne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

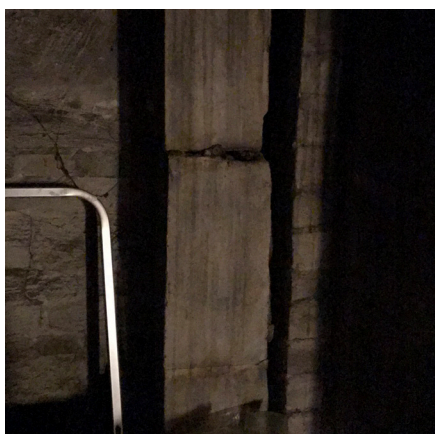
Kritisk skade

Tiltag

Utætheder i aftrækskanaler bør udbedres, da der igennem disse kan ledes fugt ud i loftrummet. Denne fugt kan være primær eller medvirkende årsag til problemerne med skimmel på træværket beskrevet under pkt. 01.01.

Hvornår?

Bør udføres i 2019.



16.02 UDSUGNING FRA TOILETTER OG BADERUM

Materialer

Toiletter og baderum er naturligt ventilerede via aftrækskanaler udført som betonelementer.

Registreringer

Ventilationen i toiletter og baderum er ikke besigtiget, da der ved besigtigelsen ikke var adgang til lejligheder. Ifm. tidligere udført vedligeholdelsesrapport er det konstateret, at flere aftrækskanaler var lukkede i lejlighederne. Det oplyses desuden, at dette skyldtes, at der dryssede puds mv. ned gennem kanalerne. På loftet fremstår flere af ventilationskanalerne med utætheder i form af huller eller ved forskydninger mellem elementerne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade / bør undersøges nærmere

Tiltag

Eventuelle aftrækskanaler, som stadig er lukkede, bør åbnes for at sikre tilstrækkelig ventilation af lejlighederne og forebygge indeklimaproblemer som følge af mangelfuld ventilation. Se desuden tiltag beskrevet under pkt. 16.01.

Hvornår?

Bør udføres i 2019.

16.03 VENTILATION AF KÆLDERRUM

Materialer

Kælderen ventileres via ventilationsriste i ydervæggene.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

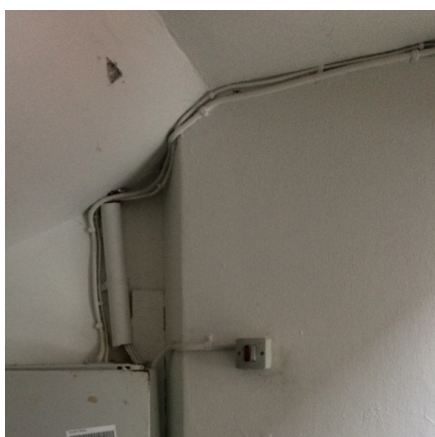


Tiltag

-

Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Ejendommens elinstallationer er en blanding af ældre og nyere installationer. Elinstallationerne 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**

Elinstallationer i fællesarealer er en blanding af ældre og nyere installationer.

Registreringer

Der er enkelte løsthængende kabler på gårdfacaderne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Løse kabler bør fastgøres.

Hvornår?

Bør udføres i 2019.

TILSTANDSVURDERING



17.02 BELYSNING I FÆLLESAREALER

Materialer

Belysning i fællesarealer så som trapperum og loftsrum er generelt tilsluttet afbrydere med timer.

Registreringer

En lampe på en af køkkentrapperne har en defekt pære, så den ikke giver fuld lysstyrke.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Den defekte pære bør skiftes (ikke prissat).

Hvornår?

Bør udføres i 2019.

17.03 DØRTELEFONANLÆG

Materialer

Dørtelefonanlægget er med frontplader i plast. Dørtelefoner i lejligheder er ikke besigtiget, da der ved besigtigelsen ikke var adgang til lejligheder.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



17.04 RØGALARMER

Materialer

Trapperne er generelt forsynet med batteridrevne røgalarmer.

Registreringer

Flere røgalarmer var demonterede eller manglede helt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Manglende røgalarmer bør monteres af hensyn til sikkerheden i tilfælde af brand.

Hvornår?

Bør udføres i 2019



BESKRIVELSE

Der er ikke registreret øvrige ombygningsarbejder for ejendommen.

19 PRIVATE FRIAREALER



BESKRIVELSE

Gården deles med naboforeningerne, og det oplyses, at den vedligeholdes via et fælles gårdlaug. Den er derfor ikke tilstands vurderet ifm. denne rapport.

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.

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.

ETABLERING AF TAGBOLIGER

Som nævnt i tilstandsvurderingen, er der flere forestående vedligeholdelsesarbejder for taget, og før eller senere vil en egentlig renovering formentlig blive aktuel. I den forbindelse er det oplagt at overveje, hvorledes tag og tagrum kan udnyttes bedre end i dag. En oplagt mulighed, som mange boligforeninger i ældre ejendomme udnytter, er at omdanne tagetagen til boliger. Dette kan gribes an på flere måder. F.eks. vil 5. salens lejligheder kunne udvides opad, så de får et ekstra areal ved det nuværende loftsrum. En anden mulighed er at etablere selvstændige tagboliger. Et øget boligareal vil øge bidraget til foreningens vedligeholdelsesøkonomi. Ifm. udvikling af tagboliger, kan foreningen også vælge at sælge tagarealet fra. I så fald kan salgssummen geninvesteres i ejendommen og være med til at finansiere andre forbedringer af denne. Det er desuden værd at overveje at etablere en tagterrasse, som kan komme alle foreningens beboere til gavn.

ALTANER

Det vil være attraktivt at etablere altaner på gadefacaden, da denne vender mod vest. Altaner på gadefacaden vil give et større lysindfald i de pågældende lejligheder, da eksisterende vinduer udskiftes med altandøre. Derudover giver altanerne lejlighederne et areal, som store dele af året kan fungere som et ekstra rum. Et evt. altanprojekt bør naturligvis tage højde for ejendommens arkitektoniske fremtræden og indpasse altanerne bedst muligt til den eksisterende facade. Altaner kan både gøre de enkelte boliger mere attraktive og være med til at øge hele ejendommens værdi

ENERGIMÆSSIGE FORBEDRINGER

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

Ejendommens energimærkningsrapport kan findes på www.spar-energi.dk.

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 projektforløbet 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