

VEDLIGEHOOLDSESPLAN

A/B SMEDEHUSET

Ryesgade 70A-C
2100 København

December 2019
Sagsnr.: 190149
Rev. 06.05.2020



HVAD ER EN VEDLIGEHOLDELSESPLAN?

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

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

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

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

God læselyst!

Med venlig hilsen



Payam Faalzadeh

Bygningskonstruktør og
Urban Designer Cand.Arch.

STAMDATA FOR EJENDOMMEN

ADRESSE

Ryesgade 70A-C
2100 København

MATRIKEL OG EJERLAV

698, Udenbys Klædebo Kvarter, København

OPFØRELSESÅR

1881

ANTAL ETAGER

7 Inkl. kælder

ANTAL LEJLIGHEDER

26

BEVARINGSVÆRDI

5

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

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

AREALER IFØLGE BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Bebygget areal	393 m ²
Bygningsareal	1967 m ²
Samlet boligareal	2099 m ²
Samlet erhvervsareal	48 m ²
Samlet kælderareal	370 m ²
Samlet tagetageareal	344 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	16
03 Facader	19
04 Vinduer	22
05 Udvendige døre	24
06 Trapper	28
07 Portgennemgange	30
08 Etageadskillelser	33
09 Toilet og bad	35
10 Køkken	36
11 Varmeanlæg	37
12 Afløb	39
13 Kloak	40
14 Vandinstallation	42
15 Gasinstallation	44
16 Ventilation	45
17 El og Svagstrøm	47
18 Øvrige ombygningsarbejder	49
Ejendomsudvikling	50
Bilag - Budget	52

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. I tilfælde hvor en bygningsdel fremstår i varierende stand er karakteren for den værste skade angivet. Karakterskalaen, som fremgår af næste side, indeholder fire alvorlighedsgrader for observerede skader (karaktererne A-D), samt tre supplerende karakterer.

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. Kan også betegne et opmærksomhedspunkt, som ikke er en skade.

✓ **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 07.10.2019 med Rie Holm 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

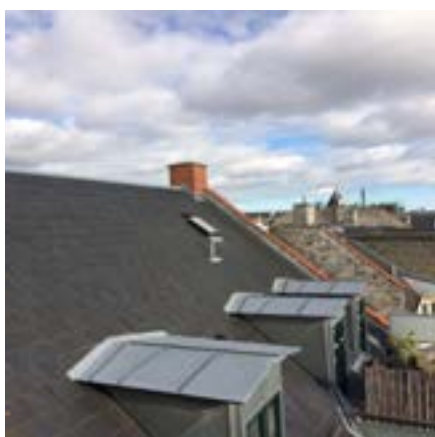
PUNKTER DER BØR FØLGES OP PÅ SNAREST

Følgende opsummering oplister bygningsdele, som enten vurderes at have alvorlige eller kritiske skader, eller som bør undersøges nærmere. Der bør tages hånd om 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	!	?	
01.05	RYGNINGER OG GRATER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Undersøges nærmere
01.13	TAGALTANER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Undersøges nærmere
02.02	KÆLDER- OG SKILLEVÆGGE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Undersøges nærmere
02.03	STÅLBJÆLKER UNDER VC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Undersøges nærmere
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"/>	Fuger udskiftes
05.06	FUGER OMKRING UDV. DØRE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fuger udskiftes
08.01	ETAGEADSKILLELSE KL. & ST.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Brandsikring foretages
08.02	ETAGEADSKILLELSE ST. & 1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Brandsikring foretages
12.01	FALDSTAMMER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Undersøges nærmere
13.01	KLOAK	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fejl udbedres

**BESKRIVELSE**

Tagkonstruktionen er udført som et sadeltag med ca. 45° hældning. Det oplyses, at taget aldrig er blevet efterisoleret.

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 inkl. skotrende, grater og gennemføringer eftergås visuelt for skader hvert år. Eventuelle skorstene, brandkamme, tagvinduer og lignende bør ligeledes inspiceres for skader og begyndende nedbrydning jævnligt. Specielt kviste med de mange skæringer mod tag er udsat, og det ses tit at træet bag zinken er opfugtet og angrebet af svamp/råd. Tagrender bør renses hvert til hvert 3. år afhængig af bygningshøjden og afstanden til omkringstående træer.

01.01 TAGKONSTRUKTION**Materialer**

Tagbelægningen er udført med naturskifer, monteret på lægter (let undertag). Tagkonstruktionen er ikke isoleret i spidsloft og det vides ikke om det er ventileret. Der er monteret tagdug banevare på tagspær. Eksisterende tagspær er blevet oprettet og lasket ved sidste renoveringsprojekt.

Registreringer

Der blev registreret huller i tagdug pga. opbevaring af personlige ejendele.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Huller skal tapes til eller tagdug lappes. Der kan med fordel etableres afskærmende plader for at beskytte tagdug, hvis loftrum stadig skal bruges som opbevaring.

Hvornår?

Det anbefales udbedret i 2020.



01.02 TAGGENNEMFØRINGER

Materialer

Taghætter af galvaniseret stål.

Registreringer

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

01.03 TAGRENDER OG NEDLØB

Materialer

Tagrender og nedløbsrør er udført i zink.

Registreringer

Tagrender har været lappet med bitumentape nogle få steder. Der er registreret blade og andre former for snavs i tagrenderne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Tape skal fjernes. Lodning af zinktagrende bør i stedet udføres. Tagrende bør renses for snavs og blade.

Hvornår?

Det anbefales udbedret i 2022.



01.04 SKOTRENDER

Materialer

Skotrender er udført i zink.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



01.05 RYGNINGER OG GRATER

Materialer

Rygninger og grater er udført i zink.

Registreringer

Ved reparation ved kvistaltan mod gade (se billede) er lodningen mellem grat og kvisttag sluppet. Det kan medføre råd af træ bag zink.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade/ Bør undersøges nærmere

Tiltag

Grat skal undersøges for råd og der bør udføres ny lodning i inddækningen.

Hvornår?

Det anbefales udbedret/undersøgt i 2020.





01.06 TAGVINDUER

Materialer

Tagvinduer er Velux GVO med 2 lags termoruder i aluminium og polyuretan.

Registreringer

Der er en punkteret rude i et af tagvinduerne.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetisk skade



Tiltag

Ruden skal skiftes.

Hvornår?



01.07 BRANDKAMME

Materialer

Brandkamme er udført i pudset mursten, afsluttet med vinge-tagsten.

Registreringer

Der er nogle steder revner i puds.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Mindre alvorlig skade



Tiltag

Løs puds fjernes og erstattes med nyt puds.

Hvornår?

Det anbefales udbedret i 2022.



01.08 SKORSTEN

Materialer

Skorsten er udført i røde krydsforbandt teglsten. Skorstenen er afsluttet med en afdækning, i beton.

Registreringer

Det har ikke været muligt at observere skorstenen på nærmere hold.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

mørtelfugerne skal eftergås.

Hvornår?

Det anbefales mørtelfugerne eftergås i 2022.



01.09 KVISTE

Materialer

Kviste mod gade er fra 1994 og udført med flunker og tag i zink, og med udsmykning af træprofiler under tagudhæng.

Registreringer

Man skal være specielt opmærksom på træprofiler i overgang mod tag.

Levetid for kviste er generelt 50 år.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

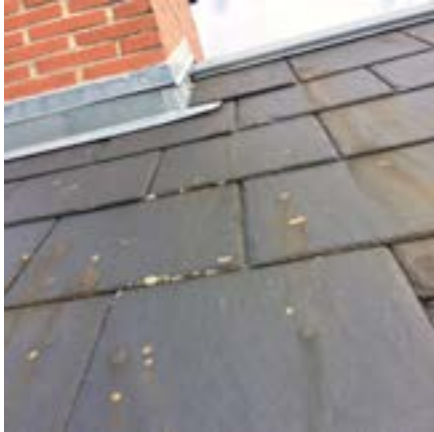
Tiltag

Selvom træprofiler delvis er beskyttet af kvisttag bør træet malerbehandles.

Hvornår?

Træværk bør males senest i 2022, og derefter hvert 7 år.





01.10 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

Materialer

Løskant i zink.
Inddækning i vingetegl (brandkam)

Registreringer

Fugninger af inddækninger ved skorsten og brandkam er medtagede.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade



Tiltag

Fuger ved inddækning ved skorsten samt brandkam udkradses og erstattes med nye fuger.

Hvornår?

Bør udbedres i 2022



01.11 KVISTALTANER

Materialer

Kviste mod gade og gård er ens. Flunker og tag er beklædt med zink og med udsmykning af træprofiler under tagudhæng.

Registreringer

Man skal være specialt opmærksom på træprofiler i overgang mod tag.
Levetid for kviste er generelt 50 år.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade



Tiltag

Selvom træprofiler delvis er beskyttet af kvisttag bør træet malerbehandles.

Hvornår?

Træværk bør males senest i 2022, og derefter hvert 7 år.



01.12 LOFTTRAPPE

Materialer

Stiger og lemme til spidsloft er udført af træ.

Registreringer

Stiger er fra 2019.

Alle 3 lofttrapper/lemme er BD30.

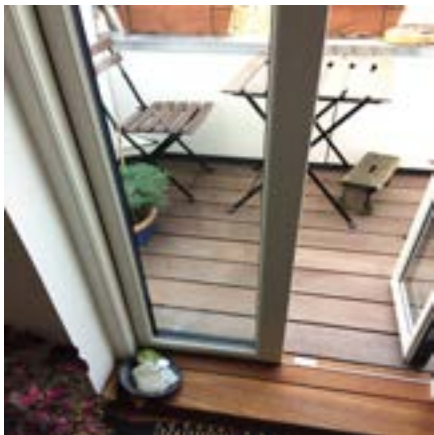
Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Hvornår?



01.13 TAGALTANER

Materialer

Tagaltaner mod gaden (4 stk. i alt, 1 i hjørnet og 3 mod stikvej) er skåret ind i taget. Altaner er malerbehandlede fiberplader, tagpap og terrassebrædder.

Registreringer

Der står blankt vand under terrassebrædderne på kvistaltanerne mod gaden (på hjørnet). Beboer fortæller, at det skyldes, at afvandingen er konstrueret, så afløbet står over selve gulvfladen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Afløb for regnvand fra altan bør undersøges med henblik på evt. ombygning for at få regnvand korrekt ledet væk fra altanbunden.

Hvornår?

Bør undersøges i 2022.



**BESKRIVELSE**

Kælderen fremstår hovedsaglig tom, men i mindre omfang benyttes den til opbevaring, gennemføring af fjernvarmerør og afløb. Der er adgang til kælderen via bagtrapper i gården. Kældervæggene og bærende skillevægge er udført i murværk.

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 reparereres med diffusionsåbne materialer, og at der sikres en god ventilation af rummene. Så vil fugtniveauet ofte kunne holdes på et acceptabelt niveau.

02.01 KÆLDERGULVE**Materialer**

Kældergulvene er udført i beton.

Registreringer

Kældergulve fremstår partielt med render, revner og spor efter vægge er fjernet. Gulve fremstår uden synlige fugtpåvirkninger.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Kældergulve anbefales udbedret ved at støbe beton i huller, render og revner.

Hvornår?



02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE

Materialer

Kælderydervæggene er fuldmurede og fremstår delvis med puds. Der er udført fugtspærre i form af stålplade i lejefuger flere steder.

Registreringer

Der er observeret salt- og fugtudtræk flere steder. Ligeledes er der observeret manglende puds og ødelagte/forvitrede mursten.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Saltudtræk og afskalninger skyldes formentlig fugtpåvirkning. Det vides dog ikke om skaderne er fra før den blev etableret-fugtspærre i lejefugerne. Denne er muligvis defekt eller ikke udført korrekt. Fuger omfuges og defekte murstene udskiftes.

Hvornår?

Bør udføres i 2020.

02.03 STÅLBJÆLKER UNDER VARMECENTRALEN

Materialer

Bærende bjælker i stål.

Registreringer

Stålbjælker er korroderede.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade



Tiltag

Korroderede bjælker understøttes af nye bjælker.

Hvornår?

Anbefales udført i 2020.



02.04 MURET BJÆLKE UNDER VARMECENTRALEN

Materialer

Bærende bjælke i mursten.

Registreringer

Der er revner i fugerne.

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

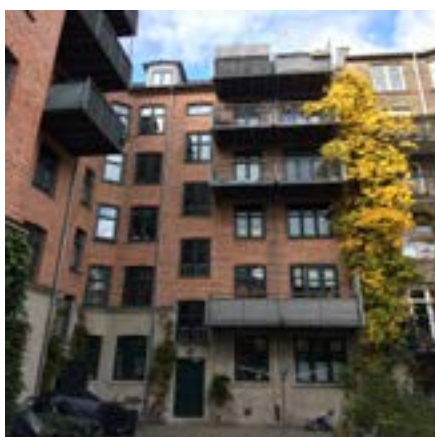
Tiltag

Anbefales udbedret.

Hvornår?

Anbefales udbedret i 2020.





BESKRIVELSE

Gadefacaden er udført med malerbehandlet med refendfuger (i rødt) i stueetagen og 1. sal, ovenliggende etager er udført som blankt murværk. Over 1., 2. og 3. sal er udført gennemgående gesimsbånd.

Gårdfacader fremstår pudsede med beige bemaling i stueetagen. Ovenliggende etager er udført som blankt murværk.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

03.01 SOKLER

Materialer

Sokkel mod gade fremstår pudset og sortmalet (delvist med plastmaling). Der er ingen sokler i gården.

Registreringer

Der er flere steder afskalninger og revner i soklen og malingen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Afskalninger og revner bør udbedres for at sikre, at vand ikke trænger ind og skaber frostsprængninger.

Hvornår?

Det anbefales udført indenfor planperioden.



03.02 GADEFACADER

Materialer

Gadefacader fremstår pudsede i stueetagen og 1.sal med rød bemaling.

Registreringer

Der er observeret et område med afskallinger i malingen på gadefacade. Dette skyldes at der evt. i sin tid er brugt plastmaling. Der forfindes også et par steder med revner. Der har ikke været mulighed for at besigtige gesimsbåndes underside tæt på. Gesimsbånd er udført med puds og afdækket med naturskifer.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Afskalninger og revner i maling fjernes og facader malerbehandles til fuld dækning med silikatmaling. Gesimsbånd eftergås for revner, renses, svummes og malerbehandles til fuld dækning.

Hvornår?

Det anbefales udført indenfor planperioden.



03.03 GÅRDFACADER

Materialer

Gårdfacader fremstår pudsede i stueetagen og i rødt blankt murværk derover.

Registreringer

Der er fugtskjolder og tegn på alger på puds få steder i stueetagen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Facader bør renses for alger og gennemgås for løs puds i stueetagen.

Hvornår?

Det anbefales udført indenfor planperioden.





03.04 SÅLBÆNKE

Materialer

Sålbænke er udført hovedsagligt i naturskifer. Sålbænke i stue-etagen på gårdsiden er udført i støbt beton.

Registreringer

I få tilfælde fremstår de støbte sålbænke med revner.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

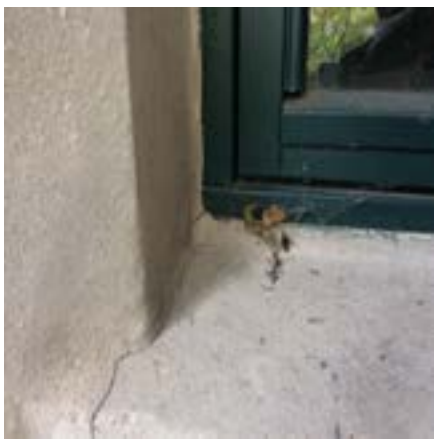
Mindre alvorlig skade

Tiltag

Støbte sålbænke med revner anbefales udbedret.

Hvornår?

Anbefales udbedret senest i 2023.



03.05 ALTANER

Materialer

Altaner er udført med galvaniserede elefantriste som loft og værn, med terrassebrædder på gulv. Håndlister er udført i hårdt træ med afrundede kanter.

Registreringer

Besigtigede altaner fremstår i varierende stand, men terrassebrædder og håndlister mangler generelt vedligehold. Altaner har ingen bundplade og gulvbrædder ligger i et T-profil. Det drypper ned til underbo, og der samles vand og skidt mellem brædder. Fugt ophobning.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

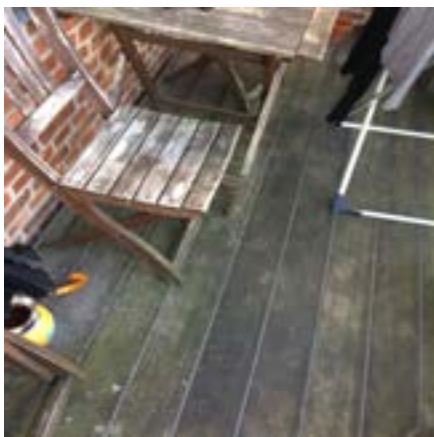
Kosmetisk skade

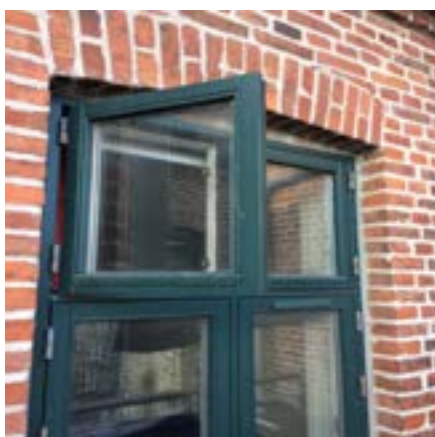
Tiltag

Træværk bør slibes og olieres. Der regnes med at beboere selv udfører vedligehold, arbejdet er derfor ikke prissat.

Hvornår?

Anbefales udført i 2020. Herefter almindelig vedligehold hvert år.





BESKRIVELSE

Ejendommens vinduer i gedefacader er 2-fags og 3-fags Dannebrogsvinduer i træ med termoruder.

Vinduer i gårdfacader er 1-fags, 2-fags og 3-fags Dannebrogsvinduer og med termoruder. Facadevinduer er monteret i ca. 1986 (ruder er fra 1985). Vinduerne er malet Københavner grøn udvendigt og generelt hvid på indvendige side. I trappeopgange. Vinduerne er sidst malet for ca. 8 år siden. Der er observeret revner i træet i enkelte vinduer. Malerbehandling er nedbrudt og beskytter nu ikke træet.

GENERELLE ANBEFALINGER

I mange ældre ejendomme udskiftes de oprindelige trævinduer med nye vinduer, f.eks. fordi de oprindelige vinduer ikke er blevet tilstrækkeligt vedligeholdt eller fordi, de ikke isolerer godt nok. Ofte er de oprindelige trævinduer konstrueret af materialer af høj kvalitet, og de kan derfor med fordel istandsættes og bevares. Isoleringsevnen kan forbedres væsentligt vha. f.eks. forsatsruder eller koblede rammer. Vi anbefaler, at malerbehandlede trævinduer males med en diffusionsåben maling, f.eks. linoliemaling, som tillader evt. indtrængende fugt i træværket at slippe ud igen. Træværk bør males hvert 5. til 8. år for at beskytte vinduerne mod nedbrydning. Tætningslister bør efterses, og hængsler og beslag bør smøres hvert år for at sikre vinduernes funktionalitet. 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 KVISTVINDUER

Materialer

Kvistvinduer mod gade er både i 2-fags og 3-fags vinduer og med termoruder. Og mod gården er kviste udført med 2-fags vinduer og med termoruder. Rammer er udført i træ og med alu drypliste.

Registreringer

Besigtigede kvistvinduer fremstår i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade.

Tiltag

Der bør udføres almindelig vedligehold af bemaling med jævne intervaller.

Hvornår?

Der bør udføres almindelig vedligehold af bemaling i 2022. Anbefales herefter udført hvert 7. år



04.02 FACADEVINDUER

Materialer

Facadevinduerne er klassiske dannebrogsvinduer af træ med termoruder.

Registreringer

Besigtigede facadevinduer fremstår i god stand generelt. Men nogle få af dem trænger til vedligeholdelse.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade.

Tiltag

Der bør udføres almindelig vedligehold af bemaling med jævne intervaller.

Hvornår?

Der bør udføres almindelig vedligehold af vinduer i 2022. Anbefales herefter udført hvert 7. år



04.03 FUGER OMKRING VINDUER

Materialer

Fuger omkring vinduer er generelt en blanding af elastiske fuger og mørtelfuger.

Registreringer

Der er observeret, at elastiske fuger er blevet hårde, de er krakeleret og vedhæftningen slipper. Beskytter nu ikke mod indtrængning af vand. Mørtelfuger fremstår med revner i visse tilfælde.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

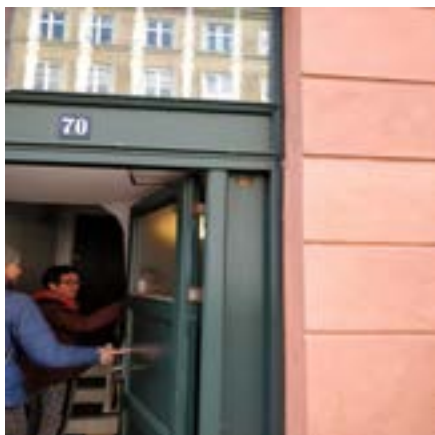
Tiltag

Elastiske fuger skal udskiftes. Revner i mørtelfuger udbedres pletvis, og bør visuelt eftergås for revner med jævne intervaller.

Hvornår?

Fuger omkring vinduer anbefales eftergået/udskiftet i 2022
 Fuger omkring vinduer bør kontrolleres hvert 7. år.



**BESKRIVELSE**

Dør til forretning er udført som sprodet dør med glas og en enkelt fyldning.
Hoveddør i portåbning er en mahogni trædør med fyldninger.

GENERELLE ANBEFALINGER

Generelt bør malerbehandlede trædøre males med en diffusionsåben maling, f.eks. linoliemaling, hvert 7. år for at beskytte træet mod nedbrydning. 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**

Dør til hovedtrapper er en trædør med et enkelt glasfelt og to fyldninger. Dør til bagtrappe fremstår med 3 fyldninger.

Registreringer

Dørene fremstår i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

**Tiltag**

Der bør udføres almindelig vedligehold af bemaling med jævne intervaller.

Hvornår?

Anbefales udført hvert 7. år for udvendige døre, første gang i 2022. Indvendige hoveddør anbefales vedligeholdt hvert 12-15 år, første gang i 2029.

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

Døre til køkkentrapper fremstår med 3 fyldninger.

Registreringer

Dørene fremstår i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade



Tiltag

Der bør udføres almindelig vedligehold af bemaling med jævne intervaller.

Hvornår?

Anbefales udført hvert 7. år for udvendige døre, første gang i 2022. Indvendig hoveddør anbefales vedligeholdt hvert 12-15 år, første gang i 2029.



05.03 KÆLDERDØR

Materialer

Kælderdør er trædør med 2 fyldninger og et glasfelt.

Registreringer

Dørene fremstår i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Der bør udføres almindelig vedligehold af bemaling med jævne intervaller.

Hvornår?

Anbefales udført hvert 7. år for udvendige døre, første gang i 2022.



05.04 ALTANDØRE

Materialer

Altandøre fremstår som trædøre i 2-fags eller 3-fags.

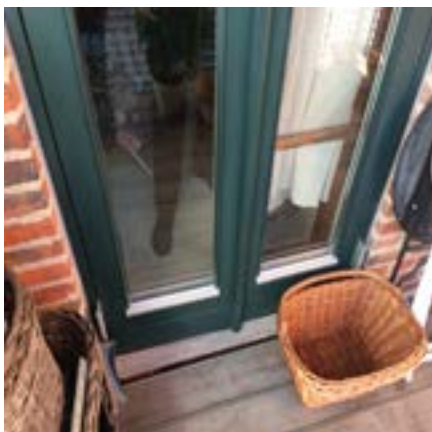
Registreringer

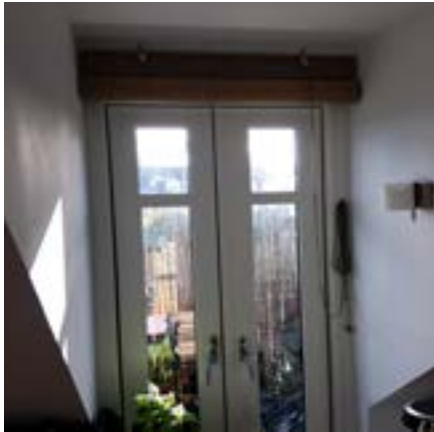
Dørene fremstår i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger





Tiltag

Der bør udføres almindelig vedligehold af bemaling med jævne intervaller.

Hvornår?

Anbefales udført hvert 7. år for udvendige døre, første gang i 2022.



05.05 ALTANKVISTE DØRE

Materialer

Altandøre fremstår som trædøre i 2-fags.

Registreringer

Dørene fremstår i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

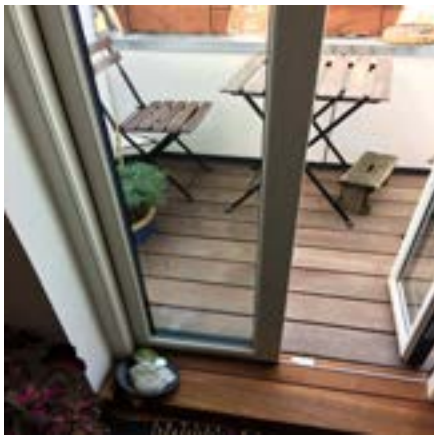
Ingen bemærkninger

Tiltag

Der bør udføres almindelig vedligehold af bemaling med jævne intervaller.

Hvornår?

Anbefales udført hvert 7. år for udvendige døre, første gang i 2022.



05.06 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

Materialer

Fuger omkring døre er generelt både elastiske fuger og mørtelfuger.

Registreringer

Der er observeret, at elastiske fuger er blevet hårde, de er krakeleret og vedhæftningen slipper. Beskytter nu ikke mod indtrængning af vand. Mørtelfuger fremstår med revner i visse tilfælde.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

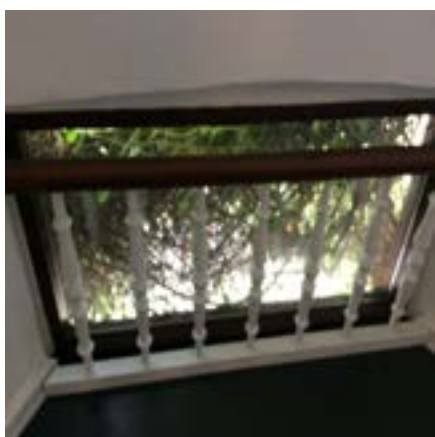
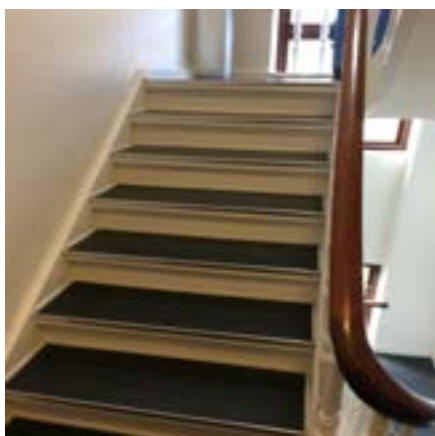
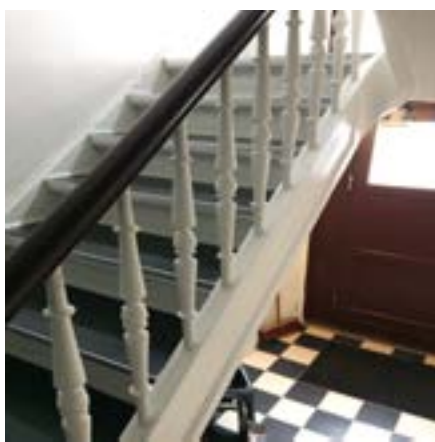
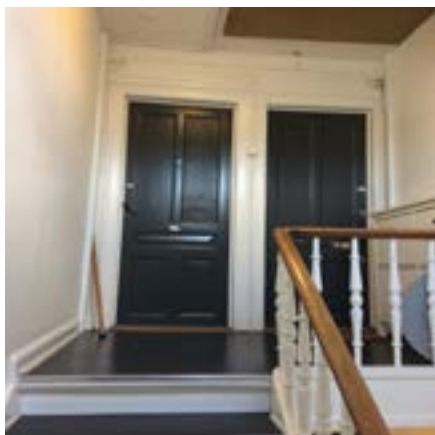
Alvorlig skade

Tiltag

Elastiske fuger skal udskiftes. Revner i mørtelfuger udbedres pletvis, og bør visuelt eftergås for revner med jævne intervaller

Hvornår?

Fuger omkring døre anbefales eftergået/udskiftet i 2022. Fuger omkring døre bør kontrolleres hvert 7. år.

**BESKRIVELSE**

Hovedtrappe er udført som en trætrappe delvis med linoleumbelægning, delvis med ferniserede trin af træ. Hovedtrappe for baghus er udført med dels en belægning af linoleum, dels med magnesit.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

06.01 HOVEDTRAPPER**Materialer**

Hovedtrappe er en trætrappe. Med fliser i stueetagen og linoleumbelægning i overliggende reposer og trappeløb. Håndlister er udført i brunmalet træ, og med hvidmalede balustre.

Registreringer

Hovedtrappe fremstår i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Belægning/overfalde for trapper bør vedligeholdes med jævne intervaller.

Hvornår?

Vedligehold af hovedtrappe udføres hvert 5. år. Det anbefales udført i 2024. Ikke prissat.



06.02 KØKKENTRAPPER

Materialer

Køkkentrappe er en trætrappe. Med brunmalede overflade i ovenliggende reposer og trappeløb. Håndlister er udført i brunmalede træ, og med brunmalede balustre i træ.

Registreringer

Køkkentrappe trænger til en vedligeholdelse. Reposer, trappeløb, håndlister og balustre er nedslidte og falmede. Trin er fra indgang til 1. sal meget slidte og forkant er "rundet" af.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

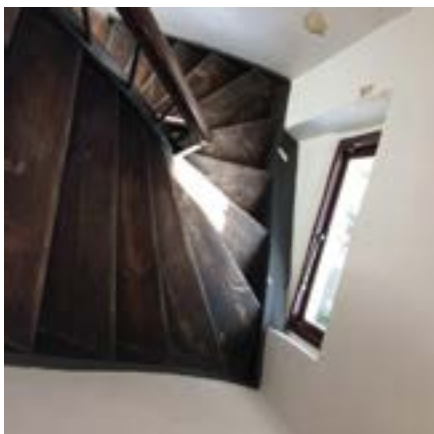
Mindre alvorlig skade

Tiltag

Reposer og trappeløb bør repareres. Håndlister og balustre skal slibes, lakeres og malerbehandles.

Hvornår?

Vedligehold af køkkentrappe anbefales udført indenfor næste par år og senest inden 5 år.



06.03 KÆLDERNEDGANGE

Materialer

Kælderskakke er støbt i beton med afvanding via afløbsriste.

Registreringer

Kældervanger fremstår generelt i god stand. Trappeløb og rampe er nedslidt og fremstår med revner..

Tilstand

✓ A B C D ! ?

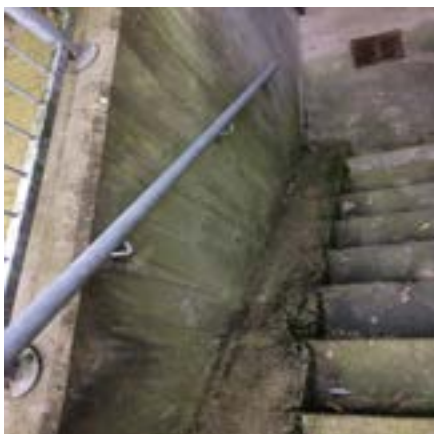
Mindre alvorlig skade

Tiltag

Kældervange, trappeløb og rampe skal renses for alger. Revner bør eftergås og udbedres så der ikke er mulighed for vandindtrængen og efterfølgende frostsprængninger.

Hvornår?

Anbefales udført senest i 2022.





06.04 UDGANGSDØRE I HOVEDTRAPPER

Materialer

Udgangsdøre fremstår som massive fyldningsdøre bemalede med mørke grå.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

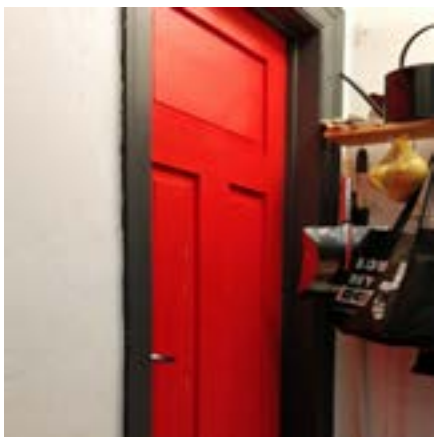
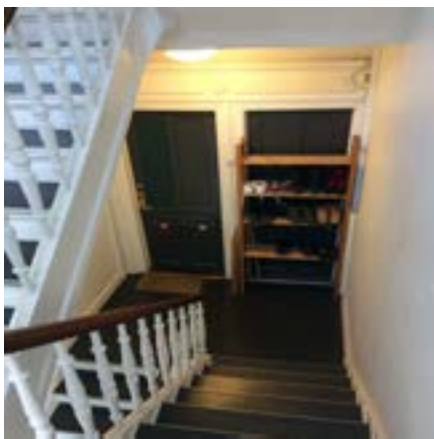
Ingen bemærkninger

Tiltag

Der kunne eventuelt overvejes at udskifte samtlige udgangsdøre til lejligheder i hovedtrappeopgange, så de kommer til at leve op til dagens krav til lys, energi og indbrudssikring.

Hvornår?

-



06.05 UDGANGSDØRE I KØKKENTRAPPER

Materialer

Udgangsdøre fremstår som massive og glatbemalede med rød.

Registreringer

Under besigtigelse blev der oplyst, at udgangsdøre i bagtrappeopgange er utætte og usikre ift. indbrud.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

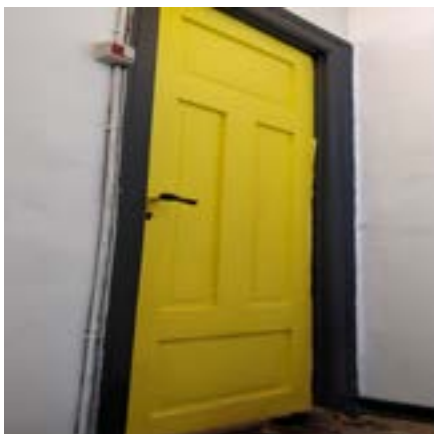
Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det blev under besigtigelsen oplyst, at foreningen ønsker at udskifte udgangsdøre i bagtrappeopgange.

Hvornår?

Ønskes udført senest i 2021.

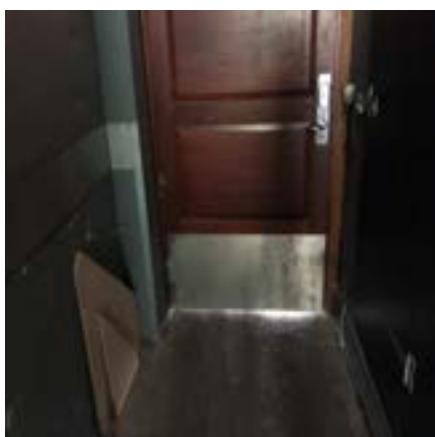
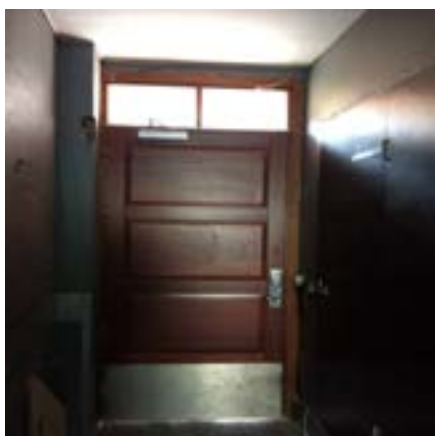


**BESKRIVELSE**

Gulvet i portgennemgangen er støbt i beton. Væggene er malede og de er beskyttet med rustfri stål plade (ca. 40 cm) mod stød fra affaldscontainer i en højde af ca. 1m. Loftet er udført af hvidmalede gipsplader med synlige samlinger. Portgennemgang er en del af gårdlaugets ansvarsområde.

GENERELLE ANBEFALINGER

Portgennemgange er ofte udsat for et stort slid, idet de almindeligvis dagligt benyttes som forbindelse mellem gade og gård af beboerne og renovationsarbejder. Evt. porte, låger og døre, samt gulv- væg- og loftoverflader bør jævnligt besigtiges for at fastslå vedligeholdelsesbehovet.

**07.01 PORTBLADE****Materialer**

Portdør er udført i massiv træ. Der er 2 fyldninger samt ca. 50 cm rustfri sparkeplade med glasruder i overdelen..

Registreringer

Porten fremstår med aldersrelateret slid og graffiti.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Portdør bør renses for graffiti og malerbehandles. Ikke prissat.

Hvornår?

Anbefales udført indenfor næste par år og senest inden 5 år., herefter hvert 7. år.



07.02 GULVE

Materialer

Gulvet i portgennemgangen er støbt i beton.

Registreringer

Gulvet har en revne i midten i hele portens længde.

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

Revner skal udbedres og støbes med beton.

Hvornår?

Det anbefales udført indenfor planperioden.



07.03 VÆGGE

Materialer

Vægge i portgennemgangen er pudsede og fremstår med lysegrå farve og delvis synlige udfyldninger.

Registreringer

Vægge i portgennemgangen fremstår med ridser og aldersrelateret slid. Der er lavet et hul.

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

Huller og ridser skal udfyldes og vægge anbefales malerbehandlet.

Hvornår?

Det anbefales udført indenfor planperioden.





07.04 LOFTER

Materialer

Loftet er beklædt med gips og malerbehandlet.

Registreringer

Samlinger på monterede gipsplader er synlige.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Samlinger og skruehuller skal spartles og malerbehandles.

Hvornår?

Det anbefales udført indenfor planperioden.

**BESKRIVELSE**

Det antages, at etageadskillelser er udført med træbjælkelag, bræddegulve og pudsede lofter.

Nyere lofter er formentlig udført med gipsplader.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

08.01 ETAGEADSKILLELSE MELLEM KÆLDER OG STUEETAGE**Materialer**

Etageadskillelsen er udført som almindelig træbjælkelag, isoleret med granualt, delvis med pudsede lofter, delvis med nyere gipspladeloft, delvis med synlige batt-isolering og delvis med brædder på filt som beklædning til isoleret etageadskillelse.

Registreringer

Der er registreret synlige træbrædder og træ- og stålbjælker. I lavt loft er der observeret store områder med nedfaldet/løst puds på træbeklædning. Dermed er brandsikring ikke intakt. Iht. Hussvamp Laboratoriet er der registreret råd/svamp på bjælker etageadskillelsen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade.

Tiltag

Brandsikring af synlige brædder, hvor der er nedfaldet/løst puds, bør retableres. Brandsikring etableres ikke på flader med brædder på filt.

Råd og svamperamte bjælker skal udbedres iht. rapport fra hussvamp Laboratoriet.

Hvornår?

Alle tiltag anbefales udført i 2020.



08.02 ETAGEADSKILLELSE MELLEM STUEETAGE OG 1. SAL

Materialer

Etageadskillelsen er udført som almindelig træbjælkelag.

Registreringer

I beboer- og selskabslokale er der observeret store områder med nedfaldent/løst puds på træbeklædning. Dermed er brandsikring ikke intakt.

Der er observeret i samme sted hvor gamle faldstamme-rør i etageadskillelse rustner.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade

Tiltag

Rustne faldstamme i etageadskillelsen anbefales udskiftet. Brandsikring af loft bør retableres. Der bør undersøges om de åbne etageadskillelser er brandmæssig korrekt udført.

Hvornår?

Anbefales udført i 2020.

**BESKRIVELSE**

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

GENERELLE ANBEFALINGER

Fælles toiletter og baderum kræver som øvrige rum og bygningsdele løbende vedligeholdelse. Man bør især løbende besigtige installationer så som wc'er, håndvaske, brusere, 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 vådzone (f.eks. ved bruseområde) er tætte.

09.01 FÆLLES BAD OG TOILETTER**Materialer****Registreringer**

Ingen bemærkninger

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen bemærkninger

Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

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

GENERELLE ANBEFALINGER

Fælles køkkener kræver som øvrige rum og bygningsdele løbende vedligeholdelse. Man bør især løbende besigtige installationer så som afløb, køkkenvaske, opvaskemaskiner og lignende for at sikre, at disse er intakte og fungerer. Det er desuden vigtigt, at der er tilstrækkelig udsugning fra rummet, gerne via emhætte over komfur

**10.01 FÆLLES KØKKEN****Materialer****Registreringer**

Ingen bemærkninger

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen bemærkninger

Hvornår?

-



**BESKRIVELSE**

Varmtvandsbeholder og varmeveksler er pladseret i gamle vaskerum i portgennemgangen.

GENERELLE ANBEFALINGER

Vi anbefaler, at varmtvandsbeholdere udslammes jævnligt, f.eks. hvert andet år, eller efter aftale med jeres VVS'er. Varmevækslere bør renses ca. hvert femte år. Derudover bør varmeanlægget serviceres af et 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. Desuden er pumper, som er ældre end otte år, ofte rentable at udskifte pga. nye pumpeers høje energieffektivitet.

11.01 VARME CENTRAL**Materialer**

1. VVB: AJVA TYPE 12, 2000 L, 81 kW, 80-40°C/10-50°C, diameter 1100 MM
2. VV: 148 kW CONTHERM SKR 63-1,5
3. Trykexpansionsbeholder
4. Ventiler
5. Pumper

Registreringer

Anlægget fremstår umiddelbart i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Bør serviceres med jævne intervaller.

Hvornår?

Det oplyses, at VVB og VV udslammes hver 14. dag.



11.02 RADIATORER

Materialer

Radiatorerne i ejendommen er panelradiatorer med termostatventiler og varmemålere med manuel aflæsning.

Registreringer

Besigtigede radiatorer fremstår i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Radiator er oplyst at være velfungerende , hvorfor der ikke forventes væsentlige vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden, under forudsætning af, at der løbende udføres den nødvendige vedligeholdelse.

Hvornår?

Bør serviceres min. hvert 5 år.

**BESKRIVELSE**

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

GENERELLE ANBEFALINGER

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

12.01 FALDSTAMMER**Materialer**

Faldstammer er løbende blevet udskiftet ifm. renovering af de enkelte lejligheder. Faldstammer forefindes delvis i plastmateriale og delvis i støbejern.

Registreringer

Besigtigede faldstammer i lejlighederne fremstår i god stand. Der er observeret tærede støbejernsafløb i nogle af lejligheder og i fælleslokale.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

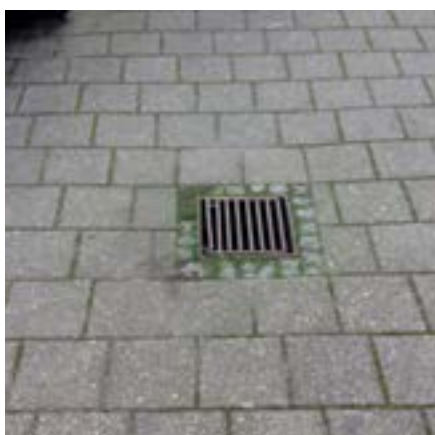
Tiltag

Tærede støbejernsafløb skal udskiftes. Bør undersøges.

Hvornår?

Anbefales udført i 2020.

Anbefales eftergået min. hvert 5 år.

**BESKRIVELSE**

Ejendommens kloak er renoveret i 2011/12, hvor lerrør og defekte brønde er udskiftet. Afløbsanlægget er udbygget med flere brønde for terrænavfanding i forbindelse med sidste renovering. Der er etableret omfangsdræn omkring ejendommen.

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 udført i plast og jern.

Registreringer

Der er foretaget Tv-inspektion. Der henvises til rapport af 05.11.2018.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Udbedringer anbefales iht. rapport af TV-inspektion. Kloaksystemet fremstår generelt meget nedslidt og burde totalreoveres/udskiftes.

Hvornår?

Skadeklasser 2, 3 og 4 bør foretages i 2021.



13.02 HØJVANDSLUKKER

Materialer

Der er etableret højvandslukker i kælderen.

Registreringer

Ingen bemærkninger

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

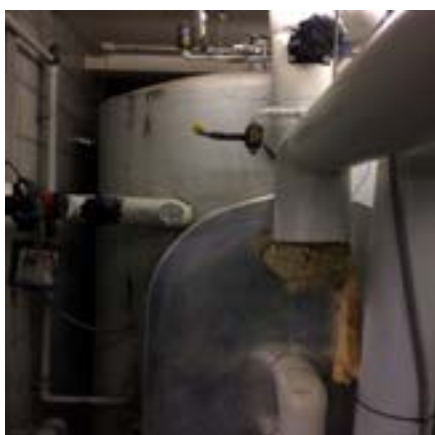
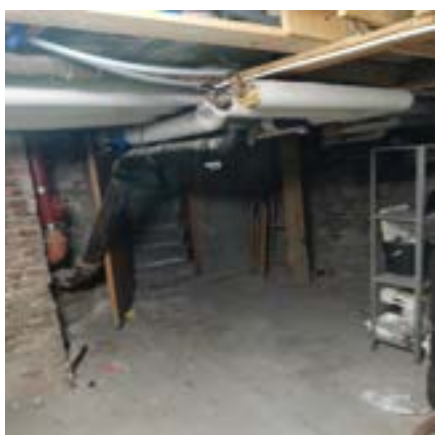
Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Højvandslukker skal årligt funktionstjekkes.

**BESKRIVELSE**

Vandinstallationer er udført i 1988.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

14.01 VANDINSTALLATIONER**Materialer**

Brugsvandsrør er udført af galvaniseret middelsvære gevindrør. Stikledninger og koblingsledninger er udført af kobberrør, og delvis i pex og fleksibelplastrør til cisterne og toiletter.

Registreringer

Vandledningsnettet fremtræder generelt i pæn stand og i det omfang, det kan inspiceres, uden synlige tegn på begyndende tæringsskader.

Kobberrør, tilsluttet galvaniseret rør, kan give lokal gennemtæring af det galvaniserede rør.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Generelt samlinger bør løbende eftergås for utætheder, også for at der ikke sker skade på omkringliggende bygningsdele.

Hvornår?

Der anbefales at man vurderer udskiftning af brugsvandsrør 2025.

14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER**Materialer**

Brugsvand samt isolering af rør i varmecentral er isoleret med rørisolering af mineraluld.

Registreringer

Der blev registreret uisolerede rør i kælderen og varmecentral som mangler isolering.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Samtlige vandledninger bør eftergås for mangelfulde isolering.

Hvornår?

Anbefales udført i 2020.



14.03 VANDMÅLERE

Materialer

Vandmålere er fælles og befinder sig i varmecentralen.

Registreringer

Ingen bemærkninger

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Vandmålere bør kontrolleres med jævne intervaller.

Hvornår?

Anbefales eftergået hvert 5. år.

**BESKRIVELSE**

Ejendommen er forsynet med gas fra det kommunale distributionsnet.

Hovedrøret er ført ind i kælderen hvorfra der er lodrette stigrør til alle køkkener, hvor forbrugsmålere er placeret.

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. Installationen er almindeligt vel vedligeholdt. Vedligeholdelse af målere påhviler de enkelte andelshavere. Det anbefales, at gasinstallationer serviceres af et autoriseret VVS-firma hvert år.

**BESKRIVELSE**

Ejendommen er ventileret via et centralt ventilationsanlæg, placeret på hanebåndsloft.

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 friskluftsvanter 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 renses jævnligt.

16.01 UDSUGNING FRA FÆLLES TOILET OG BADERUM I GÅRDEN**Materialer**

Der er mekanisk ventilator monteret over døren til badeværelset.

Registreringer

Ventilationsrist fremstår beskidt.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetisk skade

Tiltag

Ventilationsrist anbefales rengjort for optimal udsugning.

Hvornår?

Generelt skal ventilationsrist renses løbende, så den kan fungere optimalt. Blokering af rist og mindre god ventilering kan forårsage dannelse af skimmelsvamp på badeværelset.



16.02 VENTILATION AF LOFTRUM

Materialer

I loftrummet er placeret 4 aggregater – 1 for hver opgang. Loftrummet ventileres både mekanisk og naturligt via åbne vinduer.

Registreringer

Aggregater fremstår i fint stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



Tiltag

Ingen bemærkninger

Hvornår?

Mekaniske ventilationsanlæg bør jævnligt serviceres af en fagmand, og aftrækskanaler bør renses jævnligt, f.eks. hvert 10. år.



16.03 VENTILATION AF KÆLDERRUM

Materialer

Kælderen bliver ventileret naturligt via murerventiler mod gade og gård. Kælderen bliver også ventileret mekanisk via aggregater på loftet.

Registreringer

Murerventiler i kælderen fremstår beskidt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade



Tiltag

Murerventiler anbefales rengjort for optimal udsugning.

Hvornår?

Generelt skal murerventiler renses løbende, så den kan fungere optimalt. Blokering af ventil og mindre god ventilering kan forårsage dannelse af skimmelsvamp og fugtophobning i kælderen.



BESKRIVELSE

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

GENERELLE ANBEFALINGER

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

17.01 BELYSNING I FÆLLESAREALER

Materialer

Belysning på trapperne er funktionel og fremstår i god stand. Belysning i kælderen, portgennemgang og fælleslokale er ligeledes fungerende. Al belysning i fællesarealer er styret ved sensor.

Registreringer

Ingen bemærkninger

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Lyskilder bør udskiftes med energisparende LED-pærer, hvis de ikke allerede forefindes.

Hvornår?

Lyskilder skal løbende gennemgås for funktionalitet.



17.02 DØRTELEFONANLÆG

Materialer

Der forefindes fungerende dørtelefonanlæg ved hver opgang.

Registreringer

Ingen bemærkninger

Tilstand

✓ A B C D ! ?

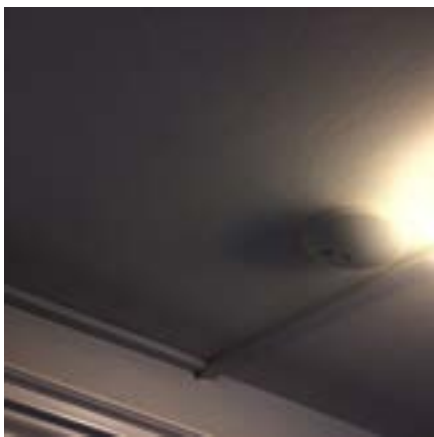
Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



17.03 RØGALARMER

Materialer

Der blev ved besigtigelsen registreret røgalarmer i trappegange. Men ikke i kælderen.

Registreringer

Ingen bemærkninger

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Der bør monteres røgalarmer i Kælderen.

Hvornår?

Bør udføres i 2020.



18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER

BESKRIVELSE

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

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.

LOKAL AFLEDNING AF REGNVAND (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

EFTERISOLERING AF GAVL

Det blev under besigtigelsen oplyst, at foreningen har ønsker om at efterisolere gavlen på 70 C som tilstøder præsteboligen. I ejendommens energimærkningsrapport er foreslået flere tiltag til efterisolering af gavlen. Det er oplagt at udføre de foreslåede forbedringer, da dette - sammen med forbedret ventilation - vil minimere risikoen for problemer med skimmel fremadrettet. Ud over øget komfort for beboerne og et lavere energiforbrug, kan et facadeprojekt som skitseret her, hjælpe med at opnå et bedre indeklima i boligerne og et dermed et generelt sundere hus at leve i. 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 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 projektføreløbet arbejder vi også sammen om metoder til at udvikle et fælles sprog for, hvordan der skal prioriteres i det komplekse møde mellem nyt og gammelt, som renoveringsprojekter altid byder på.

BILAG - BUDGET