

# VEDLIGEHOULDELSPLAN

## A/B BALDERSGADE 57

Baldersgade 57  
2200 København N

Maj 2022  
Sagsnr.: 220037



**trio**  
ARKITEKTER

Sankt Knuds Vej 36, st. · 1903 Frederiksberg C · [www.trioarkitekter.dk](http://www.trioarkitekter.dk)

# HVAD ER EN VEDLIGEHOELDELSESPLAN?

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.

Udgangspunktet for anbefalingerne i vedligeholdelsesplanen er, at bygningsdele som kan levetidsforlænges, bliver vedligeholdt. Udskiftning eller renovering af bygningsdele anbefales derfor i udgangspunktet kun hvor det vurderes, at det ikke er teknisk muligt at vedligeholde bygningsdelen fremadrettet. Som ansvarlige for vedligeholdelsen af ejendommen har I naturligvis andre hensyn at tage end de rent byggetekniske, hvorfor beslutninger om vedligeholdelse kontra udskiftning/renovering altid bør bero på en helhedsvurdering. Vi håber, at anbefalingerne i denne rapport kan være med til at kvalificere disse beslutninger.

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



Nikolaj Bundgaard Pejtersen  
Bygningskonstruktør, mak, Murer  
Mobil: +45 26 33 21 81

Robert Sørensen  
VVS-ingeniør  
Mobil: +45 28 74 35 45

## STAMDATA FOR EJENDOMMEN

### ADRESSE

Baldersgade 57  
2200 København N

### MATRIKEL OG EJERLAV

3668, Udenbys klædebo Kvarter, København.

### OPFØRELSESÅR

1904

### ANTAL ETAGER

5

### ANTAL LEJLIGHEDER

10

### BEVARINGSVÆRDI

Bevaringsværdi 4

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](http://www.kulturarv.dk/fbb).

### AREALER IFØLGE BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Bebygget areal	135 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	675 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	675 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	115 m <sup>2</sup>
Samlet tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Areal der hverken benyttes til bolig eller erhverv	60 m <sup>2</sup>

Detaljeret arealopgørelse kan ses på [www.ois.dk](http://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 .....	23
05 Udvendige døre .....	26
06 Trapper .....	30
07 Porte og gennemgange .....	33
08 Etageadskillelser .....	34
09 Toilet og bad .....	36
10 Køkken .....	37
11 Varmeanlæg .....	38
12 Afløb .....	41
13 Kloak .....	42
14 Vandinstallation .....	43
15 Gasinstallation .....	46
16 Ventilation .....	47
17 El og Svagstrøm .....	49
18 Øvrige ombygningsarbejder .....	52
19 Private friarealer .....	53
Ejendomsudvikling .....	55
Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter .....	56
Bilag - Budget .....	57

## RAPPORTENS OPBYGNING

Denne vedligeholdelsesplan er udarbejdet med udgangspunkt i vores besigtigelse af jeres ejendom. Formålet med planen er at 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 (karakterne 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 udbedring af kosmetiske skader (A), idet rapporten fokuserer på skader, som kan få betydning for bygningens funktion.

## KARAKTERSKALA

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger

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

✓ **A B C D ! ?**

Kosmetisk skade

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

✓ **A B C D ! ?**

Mindre alvorlig skade

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

✓ **A B C D ! ?**

Alvorlig skade

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

✓ **A B C D ! ?**

Kritisk skade

Beskriver skader, som medfører, 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
- Energimærkerapport
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder
- Dialog og gennemgang 07.04.2022 med beboer fra 1.th.
- TV-inspektion fra sommer 2021.
- VVS-projekt fra sommer/efterår/vinter 2021/2022.

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

## OPSUMMERING

### 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	BRANDKAMME	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
03.04	SÅLBÆNKE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
05.06	TRIN MOD HOVEDDØR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
06.01	HOVEDTRAPPER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere
08.01	ETAGEADSKILLELSE MELLEM KÆLDER OG STUEETAG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kritisk skade / bør undersøges nærmere
11.04	RADIATORER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere
13.01	KLOAK	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kritisk skade
14.04	VANDMÅLERE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere
16.02	VENTILATION AF KÆLDERRUM	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere
17.04	RØGALARMER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade



### BESKRIVELSE

Tagkonstruktionen er udført som et klassisk københavntag med tagpap på den flade del og skiferbelægning på den skrå flade i form af naturskifer.

Tagetagen udnyttes til pulterrum og tørreloft

### 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. Tagreder bør renses hvert år til hvert 3. år afhængig af bygningshøjden og afstanden til omkringstående træer.

#### 01.01 TAGBELÆGNING

##### Materialer

Tagbelægningen er udført med tagpap på den flade del af københavntaget og skifer på den skrå tagdel. Der er etableret brædder under tagappen. Der er ikke udført undertag under den skrå tagflade.

##### Registreringer

Der blev ikke oplyst hvornår, der er foretaget en udskiftning af taget under besigtigelsen. Tagpapbelægningen er på den flade tagdel vurderes, at være i fornuftig stand og uden utætheder. Der blev på paptaget registreret mindre lunger og begroninger. Skiferbelægningen på den skrå tagfælde vurderes at være i fornuftig stand uden utætheder. Generelt er der ikke udført beklædning indvendigt på lofter og vægge. Lofterne fremstår alene som brædder lagt i fer og not og skråvæggene er ove ordnet blotlagt til spær og lægter. Der blev registreret tekst i form af 'GAZA' på taget.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

##### Tiltag

Tagoverfladen fremstår pæn. Bestyrelsen kan vurdere om de har lyst til at få fjernet malingen med tekst på taget.

##### Hvornår?

Det anbefales visuelt at gennemgå tagbelægningen hvert år.



## 01.02 TAGGENNEMFØRINGER

### Materialer

Ventilationskanaler er ført over taget på bygningen i store skorstenslignende piber. Inddækninger udført i zink.

Faldstammeudluftninger, udluftes ligeledes over tag i tilhørende hætter og zinkinddækninger.

### Registreringer

Generelt ses taggennemføringer i god stand. Der er dog observeret tætningsfuger med manglende vedhæftning og tætning, samt nogle af disse er påbegyndt at mangle deres elasticitet.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Tætningsfuger omkring gennemføringer bør eftergås og udbedres efter behov.

Hætterne for faldstammegennemføringerne forventes der ingen vedligeholdelsesarbejder omkring inden for planperioden

### Hvornår?

Bør udføres i 2023.



## 01.03 TAGRENDER OG NEDLØB

### Materialer

Tagrender og nedløb er udført i plast. De nederste 2 meter på gadefacadens venstre side er udført i LORO-X, som er modstandsdygtig overfor slag mv.

### Registreringer

Der er ikke direkte synlige skader på hverken tagrender eller nedløb. Tagrender og nedløb er overordnet i en rimelig og forventelig stand, men vind og vejr har dog sat sine spor på materialet. Levetiden på foreningens plast tagrender - og nedløb må forventes at udløbe inden for planperioden. Der blev observeret en manglende tilslutning af tagnedløbet i højre side på gaden, som bør få etableret en brøndkrave. Det kan give anledning til rotter i kloakken. Det var under besigtigelsen ikke muligt at besigtige tagrenderne fra andet end terræn.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Det må anbefales at tagrender renses for nedfaldne blade mv. 1 gang pr. år. Dette for at sikre, at nedbør ledes korrekt i tagnedløb og at der ikke opstår risiko for vandet ledes bagom og ind i de underliggende konstruktioner. Udskiftningen af tagrender og -nedløb må





påregnes inden for planperioden

**Hvornår?**

Bør udføres i 2028.



**01.04 TAGVINDUER OG OVENLYS**

**Materialer**

Ovenlys fremstår som kuppelformet. udvendig rammen ses at være udført i aluminium.

**Registreringer**

Ovenlys fremstår pæne, og der er ikke oplyst om utætheder eller lignende.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.



**Tiltag**

Vindernes åbne-lukkemekanisme bør efterses og smøres iht. producentens anbefalinger.

**Hvornår?**

Tagvinduer bør efterses og smøres en gang årligt.



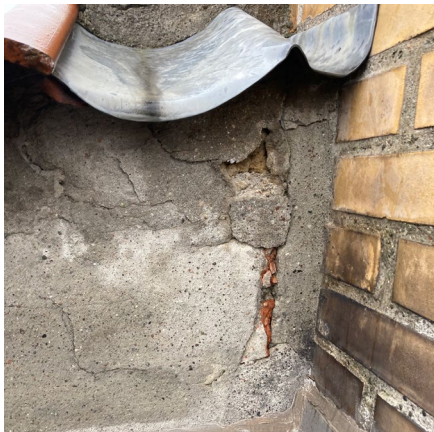
**01.05 BRANDKAMME**

**Materialer**

Brandkamme er udført i teglsten, afsluttet med puds og afdækning af vingetagsten. I overgangen mellem tagpap og brandkam er der indskåret zink løskant.

**Registreringer**

Brandkarm mod nr. 59 fremstår i mindre god stand med synlige afskalninger af puds. Der ses ikke etableret inddækning i overgangen mellem skifertag og brandkarm, hvorfor der ligeledes ses revnedannelser/afskalninger i dette område. Afdækningsteglene mærkes løse, og overstrygning ses at være i mindre god stand.



#### Tilstand

A  B  C  D  !  ?

Alvorlig skade.

#### Tiltag

Brandkamme anses normalvis som at være eksponeret for fugt eller vandpåvirkning og frost/tø-cykluser grundet dens placering. Hvis mørtlen ikke er intakt, er der risiko for, at stenene styrter ned. Afdækningstegl på brandkarm mod nr. 59 bør derfor eftergås og mures om, så der sikres korrekt vedhæftning. Derudover bør pudset overflader gennemgås for løstsiddende puds, så der undgås mulighed for vandindtrængen til bagvedliggende konstruktion. Det anbefales at der etableres inddækning i overgang mellem skifertag og brandkarm.

#### Hvornår?

Brandkamme bør gennemgås og repareres i nødvendigt omfang i 2023.



### 01.06 SKORSTENE

#### Materialer

Skorstene er udført i en blanding mellem teglsten med efterfølgende pudsbehandling samt skorstene som fremstår i gule teglsten. Som afslutning er der pålagt en afdækning af beton.

#### Registreringer

Skorstene som fremstår med pudsede overflader, ses med revnedannelser og mindre afskallende puds. Ligeledes er der observeret graffitimaling på overfladen. Betonafdækninger fremstår med ru overflade, men dog i umiddelbar god stand.

#### Tilstand

A  B  C  D  !  ?

Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

I relation til holdbarhed og levetid kan konstruktiv beskyttelse af konstruktionerne være af afgørende betydning for hvilken løbende vedligehold, der eventuelt skal udføres efter ibrugtagningen. Derfor bør man løbende holde øje med pudsafskalninger mv. i pudsens overflade.

Skorstene med revner og pudsafskalninger bør udbedres med efterfølgende etablering af ny puds.





### Hvornår?

Bør udføres i 2023



## 01.07 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

### Materialer

Inddækninger omkring de skorstensligende piber, taghætten for faldstammerne samt langs de to brandkamme er udført som zinkinddækninger. Zinkinddækninger har en estimeret teknisk middellevetid på 50 år

### Registreringer

Inddækningerne er observeret til, at være i udmærket stand.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



### Tiltag

Der forventes ingen tiltag indenfor planperioden.

### Hvornår?

Ingen bemærkninger.



## 02 KÆLDER OG FUNDERING



### BESKRIVELSE

Ejendommen har kælder under hele bygningen, som hovedsagelig benyttes til private pulterrum, cykelkælder, vaskekælder samt gæsterum og et enkelt toilet. Der er adgang til kælderen via indvendige og udvendige kældertrapper samt en direkte gennemgang.

### GENERELLE ANBEFALINGER

Kældre i ældre ejendomme er ofte fugtige, hvilket sædvanligvis skyldes, at tidens 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 reparerer med diffusionsåben materialer, og at der sikres en god ventilation af rummene - så vil fugtniveauet ofte kunne holdes på et acceptabelt niveau.

### 02.01 KÆLDERGULVE

#### Materialer

Kældergulvet er udført støbt i beton.

#### Registreringer

Generelt ser overfladen på gulvene pæn ud. Tilstanden på kældergulvet er forventelig, da det antages at være fra ejendommens opførelses år. Partielle områder ses der afskalninger i overfladen.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade.

#### Tiltag

Huller i gulve bør reparerer i det omfang, de giver risiko for snubleulykker.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2022

### 02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE

#### Materialer

Kælderydervægge og -skillevægge er udført som murede med puds og malerbehandling.

#### Registreringer

De pudsede vægge fremstår nogle steder med afskallet puds. Der er desuden saltudtræk fra murene flere steder på de indeliggende vægge. Saltudtræk er ikke alarmerende eller skadelige for beboerne.

Der forekommer generelt et fornuftigt indeklima de besigtigede kælderrum. Der var radiatorer i kælderen, som er med til at bidrage til det fornuftige indeklima.



#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

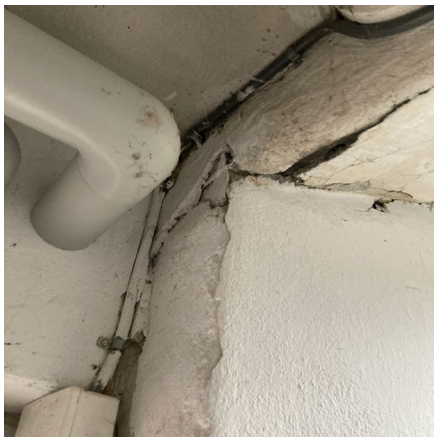
Kosmetisk skade.

#### Tiltag

Saltudfældning sker når væggen bliver fugtig. Det kan børstes af med en stiv kost. Efter afbørstning holdes stederne under observation en tid for evt. nye udfældninger. Hvis det ikke er tilfældet kan steder overfladebehandles med en diffusionsåben vægmaling. Under særlige omstændigheder - f.eks. en meget nedbørsrig vinter eller perioder hvor kælderen er så kold at der afsættes kondens på murene, kan udfældningerne komme igen.

#### Hvornår?

Kælderen bør løbende vedligeholdes



### 02.03 PULTERRUM

#### Materialer

Der er udført pulterrumsskivsvægge som bræddevægge

#### Registreringer

Pulterrumsskivsvægge fremstår i normal og almindelig stand.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-





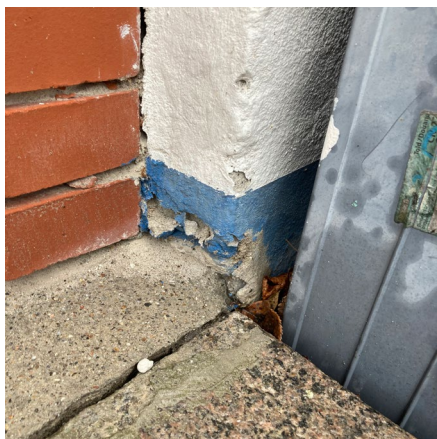
## BESKRIVELSE

Facaderne er udført i blankt murværk. Der er udført partielle murværksrep løbende igennem tiden. Gadefacaden har et mindre fremspring i murværket omkring trapperummet.

## GENERELLE ANBEFALINGER

Facaderne mod henholdsvis gade- og gårdside fremstår generelt i god stand efter nyere tids renoveringer. Der ses enkelte partielle revnedannelser i pudsede gesimsbånd. Det samme gælder under sålbænk på de malede/pudsede karnap udspring mod gaden. Vi anbefaler, at facaderne eftergås visuelt for skader ca. hvert 5. år.

## 03.01 SOKLER



## Materialer

Sokler er udført som pudsede sokler både mod gård og gade. Soklen mod gade er malet i blålig nuance og ikke udført med fremspring, men plant med den øvrige facade. Mod gården ses der ingen markeret malet sokkel, hvorfor underfacade og sokkel blander sammen i ét.

## Registreringer

De pudsede sokler har flere steder mindre revnedannelser i pudsen. Revnedannelserne af mindre karakter, vurderes på nuværende tidspunkt, at være af kosmetisk karakter. Mod gården er der observeret større revnedannelser.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

## Tiltag

Revnedannelser af større karakter mod gården bør udbedres, så der sikres i mod vandindtrængen og evt. frostsprænginger. Derudover bør sokkel løbende gennemgås for revnedannelser og pudsafskalninger.

## Hvornår?

Bør udbedres i løbet af forår/sommer/efterår 2023.



## 03.02 GADEFACADER

## Materialer

Facaderne er udført i blankt murværk både mod gård og gade på overfacaden. Underfacaderne er pudsede og malede. Facaderne er på gadesiden udført med mindre fremspring og udsækninger. Der forekommer gesimsbånd over under 1. og 3. sals vinduer samt en hovedgesims.

## Registreringer

Begge facader fremstår generelt flere steder forvitrede eller med udfaldne fuger, og nogle af disse steder har mursten også skader i overfladen. Bygningen er opført i 1904 jf. BBR og der har gennem tiden været udført mindre fugerep. Generelt er murværket i en stand, hvor der må forventes at skulle ydes tiltag inden for planperioden.





#### 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

De observerede skader på murværket vurderes alene, at være manglende løbende vedligeholdelse i gennem flere årtier. Det vurderes at foreningen bør igangsætte en totalomfugning af både gade- og gårdfacade inde for planperioden. Der bør i den forbindelse udskiftes en række beskadiget sten, samt foretages en udbedring af sætningskader. Dertil kommer udskiftning af defekte sølbænke mv., som vil beskrives under pkt. 03.04 i nærværende rapport.

Der forekommer en del skader på fuger og mursten omkring opgangdørene, hvor der gennem tidens løb er udført fugerep. til skræbefuge samt udskiftet sten. Disse kan skyldes påvirkninger fra salte, f.eks. fra saltning om vinteren tæt ved murværket. Der kan med fordel anvendes alternativer til vejsalt - f.eks. grus.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2026.



### 03.03 GÅRDFACADER

#### Materialer

Gårdfacaden er udført uden udsmykninger, men der ses udført et gesimsbånd under 1. salens vinduer som deling mellem over- og underfacade. Fugerne er på både gård og gade udført som brændte fuger.

#### Registreringer

Se pkt. 03.02.

#### 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

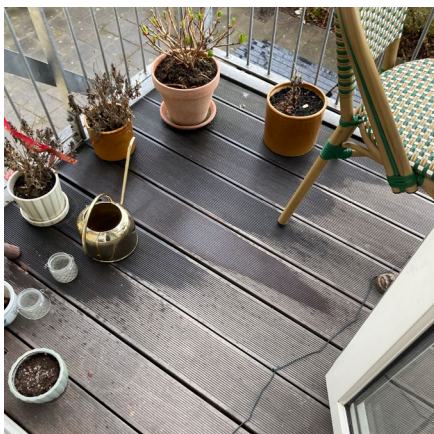
#### Tiltag.

Der henvises til samme tiltag som beskrevet i pkt. 03.02

#### Hvornår?

Bør udføres i 2026





### 03.04 SÅLBÆNKE

#### Materialer

Sålbænke er udført som støbte på gadesiden og mod gården er sålbænkene udført i naturskifer, hvor gesimsbåndet ikke er fungerende som sålbænke.

#### Registreringer

Sålbænkens vigtigste funktion er at lede vandet væk fra samlingen mellem vindue og facade. Det kræver en plan intakt overflade uden revner på anvendte materialer.

Gadesidens sålbænke samt gesimsbåndet mod gården fremstår med revner og ru overflader. De fremstår malet med en diffusionstæt maling.

Sålbænkene vurderes at være i mindre god stand.

Gårdfacadens skifer sålbænke er ligeledes i en mindre god stand. De fremstår flere steder under nedbrydning med sprækker. Når dette sker opstår der risiko for ophobning og passage for det vand, som det ellers er meningen at sålbænken skal lede væk fra samlingerne. Det betyder, at der opstår ophobning i murværket i og under vinduets bundkarm. Det kan resultere i frostspringninger samt skader på de underliggende konstruktioner.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade

#### Tiltag

Sålbænkene bør afrenses for maling og udbedres mod gaden samt gesimsbåndet mod gården i form af udbedring af revner samt etablering af ny vandtætende overflade.

Sålbænkene mod gården bør udskiftes efter individuel vurdering af hver enkel.

#### Hvornår?

Renoveringen af sålbænkene bør udføres i 2026 med punkt 03.02 og 03.03.

### 03.05 ALTANER

#### Materialer

Ejendommen har altaner i form af eftermonterede altaner, der er ophængt med lisén (udvendige søjler). Altanerne er udført med hvidmalede eternitbunde og tremmerækværk

#### Registreringer

Altanerne er af nyere dato, hvorfor de fremstår fine og velholdte.

# TILSTANDSVURDERING



## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

## Tiltag

Håndlister og gulve bør eftergå oliering min. 2 gange om året. Det anbefales at foreningen opretter et system der sørger for, at ejendommens altaner bliver vedligeholdt. Dette kan enten gøres ved en fælles arbejdsdag for foreningens beboere.

## Hvornår?

Bør udføres løbende hvert år.



## 04 VINDUER



### BESKRIVELSE

Vinduerne er i boligerne samt trappeopgangene udskiftet i 2014 til nye trævinduer med lavenergiglas.

Vinduerne er traditionelle i delingerne og forskellig fra trappe- rum til beboelse.

Vinduerne er udstyret med kromatiserede anverfer og hængs- ler. Vinduerne er produceret af Kastrup Vinduet

### GENERELLE ANBEFALINGER

I mange ældre ejendomme udskiftes de oprindelige trævin- duer 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 istand- sættes 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. Ved vinduer med kitfals bør kittet også eftergås. Evt. mindre revner i træet kan lukkes med tjærekit. Disse tiltag bør udføres hvert 5. til 8. år for at beskytte vinduerne mod nedbrydning. Derudover bør tætningslister eftergås, 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 jævnlgt efterses, for at sikre, at de er intakte.

### 04.01 GADE FACADEVINDUER

#### Materialer

Facadevinduerne er udskiftet i 2014. Vinduerne er udført i malet træ med lavenergiglas. Vinduesdelingen er som den oprindelige deling.

Vinduerne er hvide måde på indvendig og udvendig side. Beslagningen er kromatiserede anverfer og der er etableret friskluftventiler i vinduesrammerne

#### Registreringer

Vinduerne fremstår på nuværende tidspunkt uden bemærknin- ger og fremstår i en normalt stand ud fra alderen.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

Vinduerne skal malerbehandles første gang efter producen- tens anvisninger og derefter jf. de generelle anbefalinger. Der må forventes malerbehandling inden for planperioden.

#### Hvornår?

Malerbehandling af vinduerne må forventes, at udføres første gang i 2024 og efterefter hvert 5.-8. år.

Vinduerne skal desuden overholde den årlige eftergang og smøring af beslag, lister ect.



#### 04.02 GÅRD FACADEVINDUER

##### Materialer

Vinduerne mod gården er udskiftet i 2014. Vinduerne er udført i malet træ med lavenergiglas. Vinduesdelingen er som den oprindelige deling.

Vinduerne er hvide måde på indvendig og udvendig side. Beslagningen er kromatiserede anverfer og der er etableret friskluftventiler i vinduesrammerne

##### Registreringer

Vinduerne fremstår på nuværende tidspunkt uden bemærkninger og fremstår i en normalt stand ud fra alderen.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

##### Tiltag

Vinduerne skal malerbehandles første gang efter producentens anvisninger og derefter jf. de generelle anbefalinger. Der må forventes malerbehandling inden for planperioden.

##### Hvornår?

Malerbehandling af vinduerne må forventes, at udføres første gang i 2024 og efterefter hvert 5.-8. år.



#### 04.03 KÆLDERVINDUER

##### Materialer

Kældervinduerne er udskiftet i 2014. Vinduerne er udført i malet træ med lavenergiglas. Vinduesdelingen er som den oprindelige deling.

Vinduerne er hvide måde på indvendig og udvendig side. Beslagningen er kromatiserede anverfer og der er etableret friskluftventiler i vinduesrammerne.

##### Registreringer

Vinduerne fremstår på nuværende tidspunkt uden bemærkninger og fremstår i en normalt stand ud fra alderen.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

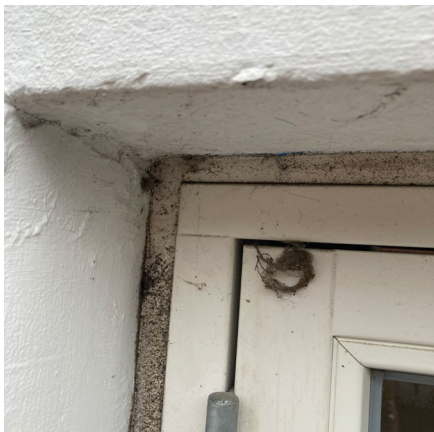
Ingen bemærkninger

##### Tiltag

Vinduerne skal malerbehandles første gang efter producentens anvisninger og derefter jf. de generelle anbefalinger. Der må forventes malerbehandling inden for planperioden.

##### Hvornår?

Malerbehandling af vinduerne må forventes, at udføres første gang i 2024 og efterefter hvert 5.-8. år.





#### 04.04 FUGER OMKRING VINDUER

##### Materialer

Udvendige fuger omkring vinduer fremstår som elastiske fuger. Elastiske fuger har en estimeret teknisk middellevetid på 5-10 år.

##### Registreringer

De elastiske fuger er generelt i ok stand.

##### 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

Fuger bør holdes under opsyn på årsbasis.

En udskiftning af fugerne må forventes inden for de næste 5 år. Foreningen bør overveje at udføre udskiftning samtidig med de øvrige arbejder på facaden, således at arbejdernes samles.

##### Hvornår?

Udskiftning af fuger bør udføres i 2024.



## BESKRIVELSE

De udvendige døre er en blanding af hovedtrappedør med glaspartier, bagtrappedøre udført som profilerede trædøre med et overparti med glas samt altandøre med glas. Kælderdørene er alle af forskellige type, alder samt deling. Fælles for de udvendige døre er, at de alle er udført i træ.

## 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. 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

Døren til hovedtrappen er udført som trædør med glaspartier med designglas. Døren er en dobbeldør, der er forsynet med sparkeplade. Bundstykket er udført i hårdttræ.

Beslåning er udført i krom og der er etableret dørpumpe.

## Registreringer

Hoveddøren fremstår funktionsdygtig og det vurderes, at den er omkring en 15-20 år. Døren er i god stand. Der forekommer enkelte hakker i overfladen.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

## Tiltag

Bør løbende vedligeholdes inden for planperioden. Generelle anbefalinger bør overholdes i forhold til smøring af tætningslister, eftergang af beslagning samt malerbehandling for at dørene opretholder den stand. Dørpumpen skal ligeledes eftergås.

Foreningen bør løbende udbedre div. slag og hakker, hvor råt træværk bliver synligt.

## Hvornår?

Bør udføres i 2024 og løbende derefter, såfremt at der ikke blotlægges synligt træværk.

Hoveddøren skal desuden overholdes den årlige eftergang og smøring af beslag, lister ect.





## 05.02 DØRE TIL KØKKENTRAPPER

### Materialer

Døren til bagtrappen er udført som trædør med glaspartier med klart glas. Døren er hverken forsynet med sparkeplade eller dørpumpe. Bundstykket er udført i hårdttræ. Beslåning er udført i krom.

### Registreringer

Bagtrappedøren fremstår funktionsdygtig og det vurderes, at denne er fra 2014. Døren er i god stand. Der forekommer enkelte hakker i overfladen.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

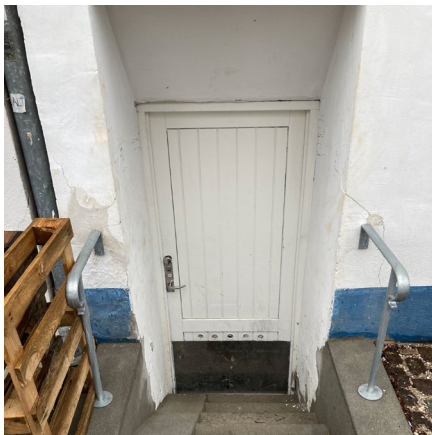
Ingen bemærkninger.

### Tiltag

Bør løbende vedligeholdes inden for planperioden. Generelle anbefalinger bør overholdes i forhold til smøring af tætningslister, eftergang af beslåning samt malerbehandling for at dørene opretholder den standen. Dørpumpen skal ligeledes eftergås.

### Hvornår?

Bør udføres i 2024 og løbende derefter.



## 05.03 KÆLDERDØRE

### Materialer

De udvendige kælderdøre er udført i forskellige delinger. Ens for dørene er at de er udført som trædøre med sparkeplade og dørpumpe.

### Registreringer

Kælderdørene er ikke de oprindelige. De er ikke udskiftet samtidig. Overordnet er dørene i en god stand. Den profilerede dør bør dog vedligeholdes ved en malerbehandling. Den glatte pladedør fremstår i god stand. Døren fremstår som løbende vedligeholdt.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

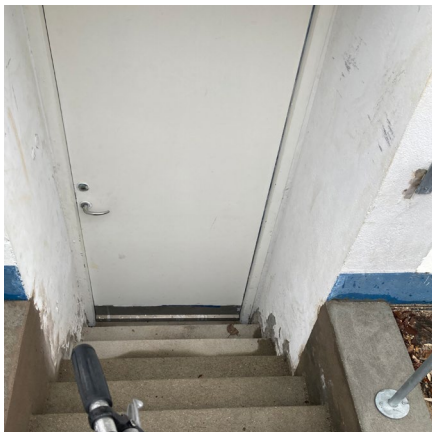
Kosmetisk skade.

### Tiltag

Der forventes alene malerstandsættelse af kælderdørene inden for planperioden. Kælderdørene skal desuden overholdes den årlige eftergang og smøring af beslag, lister ect.

### Hvornår?

Malergennemgang bør udføres i 2025.





#### 05.04 ALTANDØRE

##### Materialer

Altandørene er udført som træ med glas og fra 2014. Delingen af altansdørpartier er med 1 dørblad med fast overparti og 2 stk. sidepartier, hvor de midterste partier kan åbnes.

##### Registreringer

Altandørene fremstår i pæn stand og der forventes ingen vedligeholdelsesmæssige større arbejder inden for planperiode ud over den årlige eftergang.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

##### Tiltag

Der må i forhold til altandørene påregnes samme tiltag og tanker omkring facadevinduerne. Se evt. pkt. 04.01 og 04.02 Vinduer for mere info.

##### Hvornår?

Der henvises til punkt 04.01 og 04.02 facadevinduer.



#### 05.05 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

##### Materialer

Udvendige fuger omkring vinduer fremstår som elastiske fuger. Elastiske fuger har en estimeret teknisk middellevetid på 5-10 år.

##### Registreringer

De elastiske fuger er generelt i ok stand.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

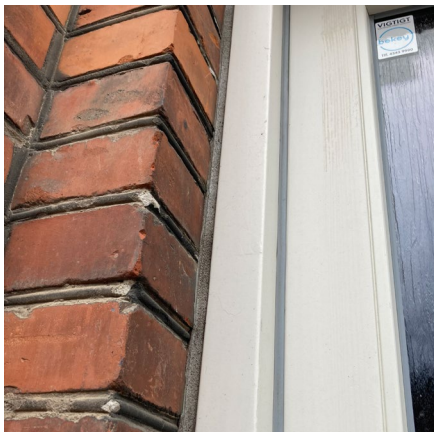
Kosmetisk skade

##### Tiltag

Fuger bør holdes under opsyn på årsbasis. En udskiftning af fugerne må forventes inden for de næste 5 år. Foreningen bør overveje at udføre udskiftning samtidig med de øvrige arbejder på facaden, således at arbejdernes samles.

##### Hvornår?

Udskiftning af fuger bør udføres i 2024.



# TILSTANDSVURDERING



## 05.06 TRIN MOD HOVEDDØR

### Materialer

Trin fremstår i en blanding af granitsten samstøbt med beton.

### Registreringer

Skellet mellem granitsten og beton fremstår med tydelige revnedannelse.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

### Tiltag

Revnedannelser i mellem granitsten og betonstøbning bør udbedres, så der sikres korrekt tæthed imod vandindtrængen. Vandindtrængen kan forårsage frostsprængninger, som vil forværre omfanget.

### Hvornår?

Bør udføres i 2022.



## 06 TRAPPER



### BESKRIVELSE

Trapperne på ejendommen består af en indvendig hovedtrapper til boligerne. Fra gårdmiljøet er der adgang via udvendige trapper nedgange til kælder. Hovedtrappen og bagtrappeb er udført som trætrapper. De udvendige trapper er udført i beton.

### 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

Hovedtrapper til boliger er udført med et indgangsrepos i beton belagt med terrazzo. Den øvrige trappe er udført i træ på både trin og reposer. Balustre er udført i træ med lakerede træhåndlister. Vægge og lofter er pudsede og malede.

#### Registreringer

Der forekommer store revner i terrazzobelægningen. Det vurderes at stamme fra de underliggende bærende bjælker, som bærer det støbte betondæk. Revner opstår grundet tæring. Den øvrige trappe fremstår nedslidt generelt. Trinnene er hulslidte med runde forkanter.

Øvrigt træværk samt overfladerne på vægge og lofter fremstår i en fornuftig stand. Der forekommer enkelte revnedannelser.



#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade / bør undersøges nærmere.

#### Tiltag

Trappen bør løbende vedligeholdes, så trin, reposer, værn mv. er intakte og trappen dermed er sikre at færdes på. De hulslidte trin samt runde forkanter øger risikoen for faldskader på trappen, hvilke ikke er hensigtsmæssigt. Foreningen bør overveje at yde tiltage inden for planperioden på trappens trin generelt. Revnedannelser bør udbedres og overfladerne males i denne forbindelse.

De bærende bjælker under terrazzobelægningen bør undersøges, førend der kan fastlægges endeligt tiltag.

#### Hvornår?

Trappen inkl. trapperummet bør istandsættes inden for de næste 3 år.

De under terrazzobelægningen bærende bjælkens bæreevne bør undersøges i 2022





## 06.02 KØKKENTRAPPER

### Materialer

Køkkentrapperne er udført i træ fra kælder til loft. Vægge og lofter er pudset med efterfølgende malerbehandling.

### Registreringer.

Der ses generelle mindre pudsafskalninger i hele bagtrappernes højde. Maling på træværk på trapper ses påbegyndt afskalning. Håndliste fremstår i partielle områder med slitage, hvorfor maling afskaller.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

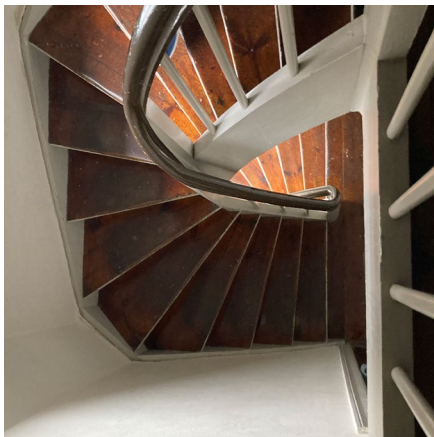
Mindre alvorlig skade.

### Tiltag

Det anbefales at der udføres snedkergennemgang af henholdsvis bagtrappe, vægge, lofter og træværket efterfølgende malerbehandles og lakeres. Revnedannelser bør bankes nænsomt ned og efterfølgende pudses op igen inden malerbehandling. Overflader på henholdsvis vanger og stødtrin bør have ny malerbehandling. Derudover anbefales det at balustre og håndlister får en snedkergennemgang og efterfølgende overfladebehandles.

### Hvornår?

Det anbefales at køkkentrappen eftergås i 2025.



## 06.03 KÆLDERTRAPPER

### Materialer

Kældertrapper fremstår som in-situ støbte.

### Registreringer.

Kældertrapperne er nyindsat i 2021 i forbindelse med udskiftning af afløb- og brugsvandsinstallationer.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

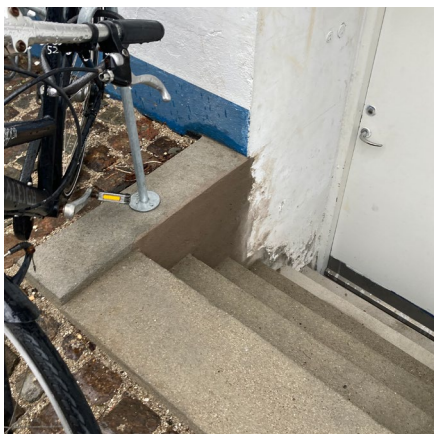
Ingen bemærkninger.

### Tiltag

-

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



## 07 PORTE OG GENNEMGANGE



### BESKRIVELSE

Der forekommer en gennemgang i ejendommen, der giver adgang fra gårdmiljø til gaden. Gennemgangen er udført med støbte trapper ned til kælderniveau, hvor gulvet er støbt beton.

### GENERELLE ANBEFALINGER

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



### 07.01 PORTGENNEMGANG

#### Materialer

Portgennemgang fremstår med in-situ støbte trapper og pudsede vægge samt støbt betondæk. Gennemgangen anvendes primært til cykeldepot.

#### Registreringer.

Gennemgangen er nystandsatt i 2021 i forbindelse med udskiftning af faldstammer og stistrengene.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



**BESKRIVELSE**

Etageadskillelserne i ejendommen er udført som træbjælkelag mellem kælder og stueetage. Etageadskillelsen mellem de øvrige normale taget og taget er udført som træbjælkelag.

**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 udført som træbjælkelag og omkring badeværelserne er de udført som in-situstøbt jernbetondæk.

**Registreringer**

Etageadskillelsen er delvist uisoleret. Der var flere steder i kælderen etableret isolering, som afslutningsvist var afsluttet med gipslofter, der var lagt mellem etagebjælkerne. Ved rørføringer som ikke blev udført ifbm. VVS projekt i 2021, ses der manglende brandteknisk afslutning.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade / bør undersøges nærmere

**Tiltag**

Såfremt det ønskes, kan etageadskillelsen de steder, hvor der ikke er isoleret, for at forbedre komforten, isoleres på undersiden mod kælderen. Ikke indlagt i økonomien, da dette vil være en forbedring.

Det må dog bemærkes, at etablering af gipsplader i kældre ikke er at anbefale i forhold til fugt. Gipspladerne bør demonteres. Ved rørføringer hvor der mangler brandteknisk afslutninger, bør disse udbedres.

**Hvornår?**

Bør udbedres i 2022.



## 08.02 ETAGEADSKILLELSE MOD TAGRUM

### Materialer

Etageadskillelsen mod loftrummet er beliggende over de øverste boliger. Der er udført efterisolering i form af indblæsning i etageadskillelsen.

### Registreringer

Etageadskillelsen er efterisoleret med indblæsning. Etageadskillelsen er opbygget med den klassiske opbygning med lerindskud. Enkelte steder ses der manglende riste ved indblæsningshuller.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

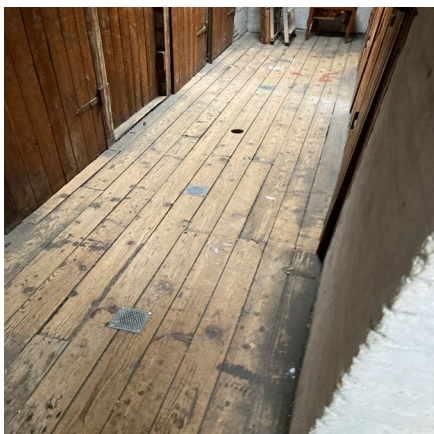
Ingen bemærkninger

### Tiltag

Ved indblæsningshuller bør manglende riste genetableres.

### Hvornår?

-



## 09 TOILET OG BAD



### BESKRIVELSE

Toiletter og baderum i de enkelte lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere. I ejendommens gennemgang findes der et toilet til fællesbrug.

### 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 vådsoner (f.eks. ved bruseområde) er tætte.



### 09.01 FÆLLES TOILET

#### Materialer

I kælder findes ejendommens eneste fælles toilet bestående af ét vandkloset med dertilhørende vask.

#### Registreringer

Generelt set, fremstår toilet og baderum i fin stand og funktionelt. Der ses pudsafskalninger på gulv og væg.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetiske skader

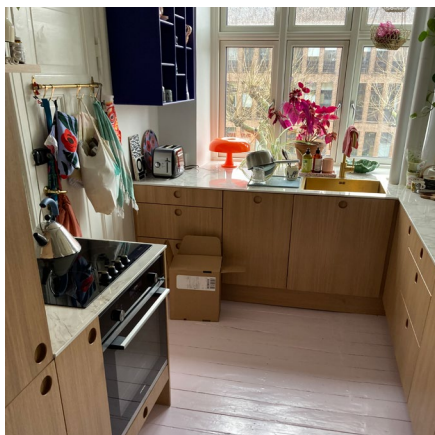
#### Tiltag

Det anbefales, at det fælles toilet bliver vedligeholdt ved hjælp af hyppig rengøring, så det ikke forfalder. Af kosmetiske årsager bør pudsafskalninger mv. udbedres så toiletforhold fremstår mere indbydende.

#### Hvornår?

Bør vedligeholdes i 2023.

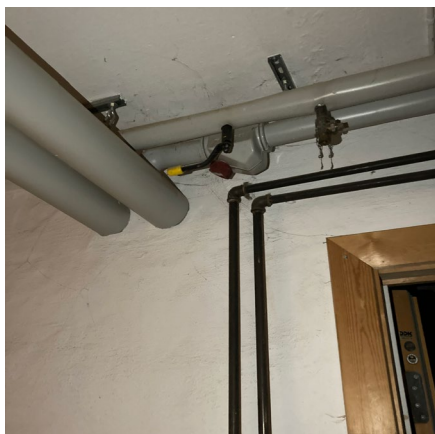


**BESKRIVELSE**

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

**BESKRIVELSE**

Ejendommen har ikke egen varmecentral, da der leveres varme fra naboejendommen som har etableret varmecentral. Varmecentralsanlægget kendes ikke. Varmeanlægget er opbygget som 2-strengsanlæg. Hovedledningerne er placeret i kælderen og varmeanlægget er derfor fordelt fra kælderen af.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Vi anbefaler årligt VVS tjek på foreningens varmeinstallationer. Da foreningen ikke har egen varmecentral, bør man have en enighed med naboejendommen om at der udføres årligt VVS-tjek af varmecentralen hvor bl.a. varmeveksleren afsyres.

Derudover bør varmeanlægget i ejendommen 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.

**11.01 VARMECENTRAL****Materialer**

Der var ikke adgang til at besigtige nabo ejendommens varmecentral ifbm. registreringen. Det er uvist om foreningen deler økonomi mm. ifbm. vedligehold på varmecentralen når den er placeret i naboejendommen.

**Registreringer**

-

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ikke vurderet

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-



## 11.02 VARMEINSTALLATIONER

### Materialer

Foreningens varmeinstallationer er udført primært som ældre sorte rør, som i lejlighederne generelt fremstår malede. I kælderen fremstår rørene isoleret. I den ene af de besigtigede lejligheder var der nyere kobberør frem til radiator. Ifbm. at foreningen har etableret altaner, er der etableret nyere afgreninger til radiatore. Disse fremstår udført i hovedsageligt kobberør.

### Registreringer

Generelt set er varmeinstallationerne i fin stand. På de rørstræk som ikke er isolerede, mest i lejlighederne, var tilstanden fin på rørene.

### Tilstand

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

Ingen bemærkninger

### Tiltag

Det anbefales at varmeinstallationer årligt gennemgås for tæring eller andre udfordringer.

### Hvornår?

Bør udføres i 2022 og herefter én gang årligt.



## 11.03 ISOLERING AF VARMEINSTALLATIONER

### Materialer

Isolering af varmeinstallationerne fremstår i nyere tilstand.

### Registreringer

Generelt set er isoleringen af varmeinstallationerne vurderet til at være tilstrækkelig i fællesarealerne. I lejlighederne fremstår stigstrengene ikke isoleret, som kan accepteres da varmetabet foregår i opholdsrum.

### Tilstand

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

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-



# TILSTANDSVURDERING



## 11.04 RADIATORER

### Materialer

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Radiatorer fremstår generelt som nyere panelradiatorer, samt danfoss radiatorventiler. På radiatorerne er der monteret Ista varmemålere af nyere tilstand.

### Registreringer

Radiatorer og varmemålere fremstår i generelt nyere stand. Danfoss ventilerne fremstår i blandet tilstand, hvor nogle er ældre. I de lejligheder hvor der er blevet etableret altaner, er der monteret nyere radiatorer, hvor radiatorventilerne også er nyere.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere.



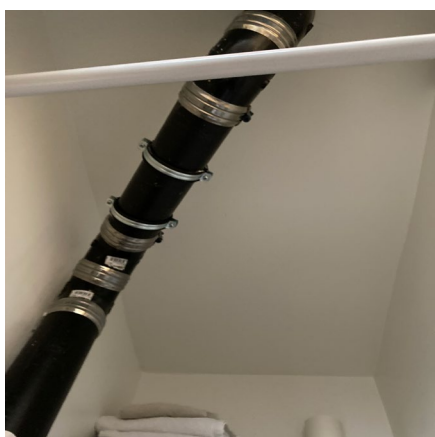
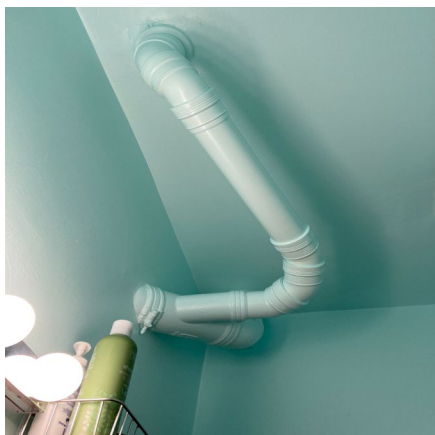
### Tiltag

Iht. Energieffektivitetsdirektivet (EU's Energy Efficiency Directive, EED 2018) Skal alle målere fra D. 1. januar 2027 kunne fjernaflæses. Målere der ikke kan fjernaflæses, skal derfor udskiftes senest d. 31. dec. 2026, medmindre det kan godtgøres, at det ikke vil være rentabelt. Det anbefales at undersøge om foreningens eksisterende varmemålere er fjernaflæselige.

### Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger og eventuelle udskiftning i varmemålere inden 2027.





**BESKRIVELSE**

Ejendommens afløbsinstallationer er nyere renoveret i MA støbejernsrør. I 2021, undergik ejendommen et VVS-projekt, hvor alle afløbsinstallationer foruden bibeholdte rør i nyere støbejern eller plast blev udskiftet.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

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

**12.01 FALDSTAMMER**

**Materialer**

Faldstammerne er generelt udført som nyere MA støbejernsrør. I kælderen er der etableret rottespærre og inspektionslem.

**Registreringer**

Tilstanden på faldstammerne vurderes til at være optimal tilstand, generelt grundet den nyere udskiftning.

**Tilstand**

A  
  B  
  C  
  D  
  !  
  ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

Afløbsinstallationer bør løbende eftergås hvert 5. år og renses hvert 10. år.

**Hvornår?**

Gennemgang bør udføres senest i 2027 og rensning bør udføres i 2032.



## BESKRIVELSE

Foreningen fik i 2021 udført en TV-inspektion af den underliggende kloak. TV-inspektionen kortlagde en del skader, hvor det på daværende tidspunkt blev anbefalet at udbedre disse skader.

## 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

Den ældre kloak er jf. TV-inspektionen fra 2021 udført generelt i ler. Der er etableret ny brønd ved trappen på gaden ned til gårdgennemgangen og cykelparkeringen.

## Registreringer

Jf. TV-inspektionen fra 2021, er det oplyst at kloakken har en del skader, forskydninger og propper/stop.

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade

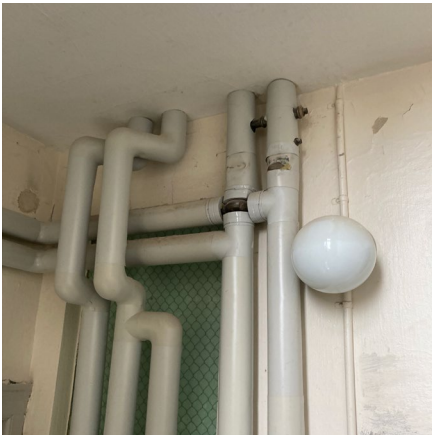
## Tiltag

Det anbefales at man udbedre skaderne jf. TV-inspektionen fra 2021 i et projekt hvor hele kloakken udbedres. De fleste af skaderne er anbefalet jf. TV-inspektion at skulle udbedres snarest eller indenfor 3-5 år.

## Hvornår?

Kloakken bør totalrenoveres i senest 2025.

## 14 VANDINSTALLATION



### BESKRIVELSE

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik. Det varme brugsvand bliver ejendommen forsynet med fra naboens varmecentral. Der var ikke adgang til varmecentralen under registreringen. I 2021 undergik foreningen et VVS projekt hvor vandinstallationerne blev udskiftet i køkkener og i kælderen. Vandforbruget i ejendommen opgøres efter fælles afregning. Rørsystemet er generelt udført i rustfrit stål af nyere eller ældre alder.

Stigestrengene er tilsluttet forsyningsledninger i kælder. Afgreninger på stigestrengene forsyner, via fordelingsledninger, tapsteder i køkkener og wc/bad.

### 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 VARMECENTRAL

#### Materialer

Der var ikke adgang til varmecentralen under registreringen.

#### Registreringer

-

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ikke vurderet.

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



## 14.02 VANDINSTALLATIONER

### Materialer

Brugsvandsrørene i kælderen og køkkener er udskiftet i 2021. I køkkenerne er der etableret stigstrengte i form af Viega-inliner for varmt brugsvand og alm. rustfri stålør for koldt brugsvand. Alle rør fra 2021 er udført i Viega rustfri stål og rødgods. Der er etableret of-fertfittings ind til naboen hvor varmecentralen bl.a. befinder sig. De ældre brugsvandsrør på bagtrappen og badeværelserne er formegentlig udført i rustfri stål, dog kendes producenten ikke. De fleste rørstræk fremstår isolerede både af nyere og ældre. Ifbm. VVS-projektet i 2021 var det ikke muligt at isolere alle stigstrengte grundet pladsmangel. Det var derfor en prioritet at isolere de varme rør først.

### Registreringer

Installationerne fremstår i fin tilstand, og beboerne har ikke meldt om udfordringer efterfølgende.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

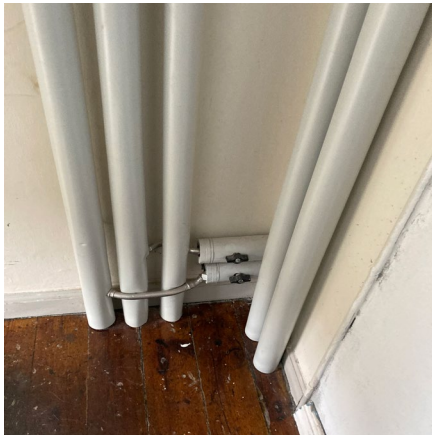
Ingen bemærkninger.

### Tiltag

Det anbefales at man løbende udfører et årligt eftersyn af systemet og holder øje med evt. tæring og forværringer af brugsvandssystemet.

### Hvornår?

Bør udføres i 2022 og herefter én gang årligt.



## 14.03 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER

### Materialer

Vandinstallationerne er udført med rørisolering, som er afsluttet med plastkappe. Rørisoleringen på brugsvandsrør på bagtrappen fremstår i ældre tilstand, men stadig udført som teknisk rørisolering med plastkappe.

### Registreringer

Generelt set, ser isoleringen af brugsvandsinstallationerne ud til at være tilstrækkelige.

# TILSTANDSVURDERING



## Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

## Tiltag

-

## Hvornår?

-



## 14.04 VANDMÅLERE

### Materialer

Vandforbrug i ejendommen afregnes efter fælles afregning.

### Registreringer

Ingen bemærkninger

## Tilstand

✓ A B C D ! ?

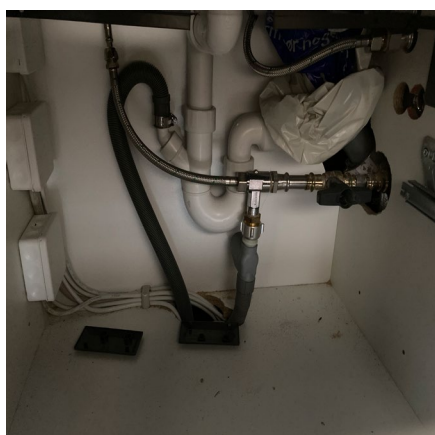
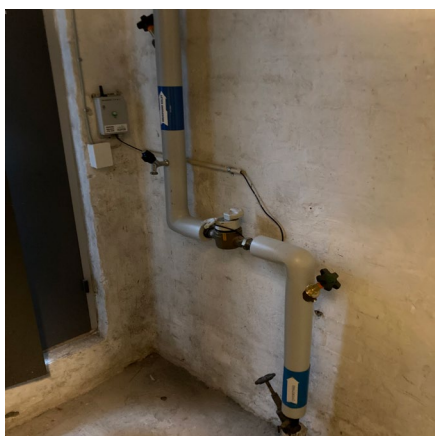
Bør undersøges nærmere

## Tiltag

Iht. Energieffektivitetsdirektivet (EU's Energy Efficiency Directive, EED 2018) Skal alle målere fra D. 1. januar 2027 kunne fjernaflæses. Målere der ikke kan fjernaflæses, skal derfor udskiftes senest d. 31. dec. 2026, medmindre det kan godtgøres, at det ikke vil være rentabelt. Det anbefales at foreningen overvejer individuel afmåling af brugsvandet. Ofte kan foreningens administrator hjælpe med beregning om det er rentabelt at etablere.

## Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

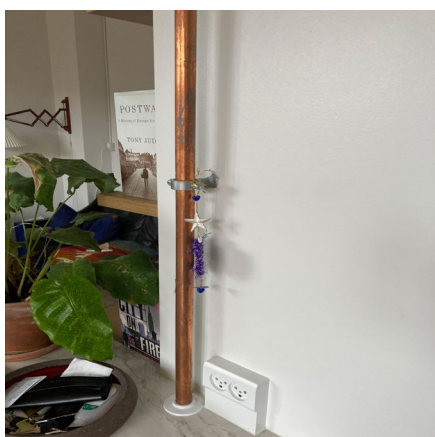


**BESKRIVELSE**

Der forefindes gasinstallation i ejendommen. Gasinstallationen er vurderet til at være velfungerende og uden større driftsproblemer. Det er oplyst at det ikke er alle der anvender gas mere.

**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**

Rørføring i lejlighederne er registreret til at være udført i forskellige materialer bl.a. i kobber, galvaniseret stål og messing.

**Registreringer**

Tilstanden på gasinstallationen er normal.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

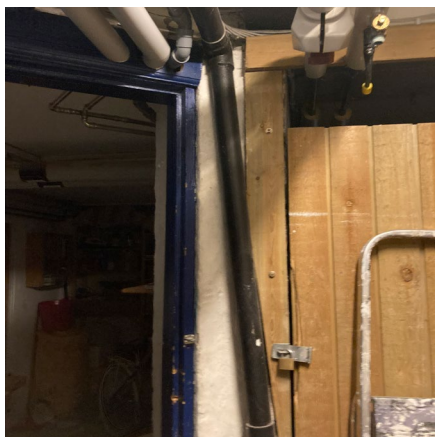
Ingen bemærkninger

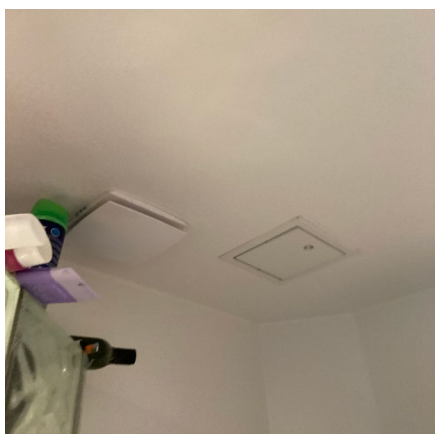
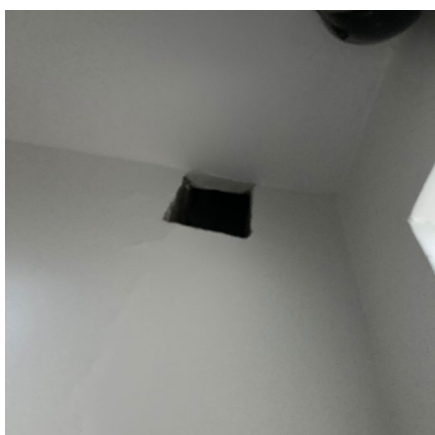
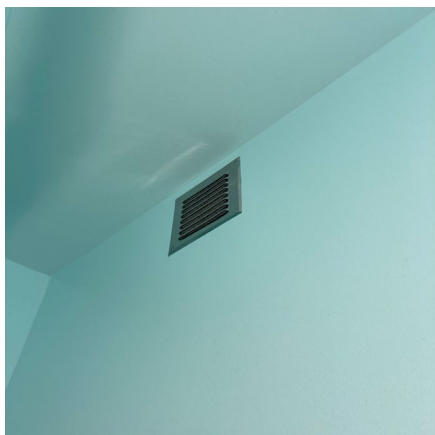
**Tiltag**

Ingen bemærkninger

**Hvornår?**

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.





#### BESKRIVELSE

Der er naturlig ventilation i ejendommen i form af oplukkelige vinduer. Der er generelt mekanisk ventilation i WC-rum og i besigtigede køkkener ses ventilation via emhætter. I nogle lejligheder er der opsat lokale udsugningsventilatorer. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre er intakte.

#### GENERELLE ANBEFALINGER

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

#### 16.01 UDSUGNING FRA KØKKENER OG BADEVÆRELSE

##### Materialer

Udluftning/aftræk fra badeværelser er udført som enten mekanisk ventilation eller naturlig aftræk gennem eksisterende aftrækskanaler. Udluftning fra køkkener kan kun foretages gennem vinduer.

##### Registreringer

Udluftning/aftræk i lejlighederne er registreret stikprøvevis.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

##### Tiltag

Det anbefales at rense kanalerne for badeværelserne.

##### Hvornår?

Bør udføres senest i år 2025.



## 16.02 VENTILATION AF KÆLDERRUM

### Materialer

I enkelt vinduesparti kælderen er der etableret naturligt aftræk. Det samme er udført mod gaden.

### Registreringer

Ventilation af kælderen anses som værende i mindre god stand og funktionalitet.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade / Bør undersøges nærmere



### Tiltag

Det anbefales at udluftningsristene i kælderen renses. Derudover bør det undersøges nærmere om der er gennemgangsstrøm til luften i kælderen - eller om dette bør etableres. Undersøgelsen af dette er prissat i budgetarket.

### Hvornår?

Bør udføres i 2022.



## 17 EL OG SVAGSTRØM



### BESKRIVELSE

Ejendommens elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer (400 V) og svagstrømsinstallationer herunder dørtelefonanlæg, tv-kabler, telefonikabling m.v. Installationerne i boligerne påhviler den enkelte beboer at vedligeholde og opretholde lovligheden af. Samtlige el-tavler skal iht. stærkstrømsbekendtgørelsen være forsynet med HPFI/HFI-relæ.

### GENERELLE ANBEFALINGER

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



### 17.01 ELINSTALLATIONER I FÆLLESAREALER

#### Materialer

-

#### Registreringer

Enkelte steder i kælderen er der observeret synlige uisolerede ledninger og åben samledåse.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

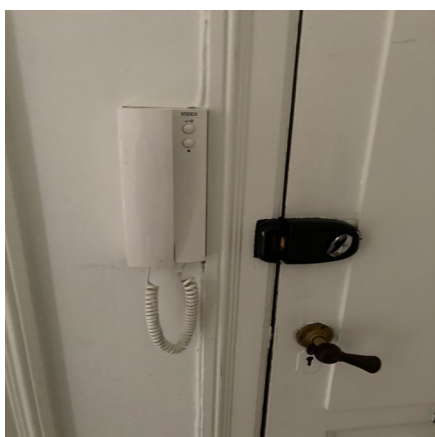
Det anbefales at installationerne gennemgås af en autoriseret el-installatør.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2022.



## TILSTANDSVURDERING



### 17.02 BELYSNING I FÆLLESAREALER

#### Materialer

Der er i ejendommens fællesarealer registreret lyskilder i form af alm. pære og pæreskærm udført i glas. Belysningen i fællesarealerne er styret af en kontakt der slår fra på tid. Ved bagtrappen i kælderen fremstår belysningen uden pæreskærm i glas.

#### Registreringer

Belysning i fællesarealer er vurderet velfungerende. På hovedtrappen blev der registreret sensor til belysning, som ikke er funktionsdygtig.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade.

#### Tiltag

Det anbefales at der monteres skærme ved alt belysning som mangler. Derudover henvises der til til anbefalet tiltag i 17.01.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2022.

### 17.03 DØRTELEFONANLÆG

#### Materialer

Dørtelefonanlæg er etableret i samtlige af ejendommens lejligheder. Anlægget er af ældre dato, men er fungerende.

#### Registreringer

Tilstanden på dørtelefonanlægget er fungerende.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

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

#### Hvornår?

Udgifter til service afholdes via det alm. driftsbudget.

# TILSTANDSVURDERING



## 17.04 RØGALARMER

### Materialer

I ejendommens fællesarealer forefindes der røgalarmer.

### Registreringer

Røgalarmerne er generelt registreret til at være slukket eller slået fra.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

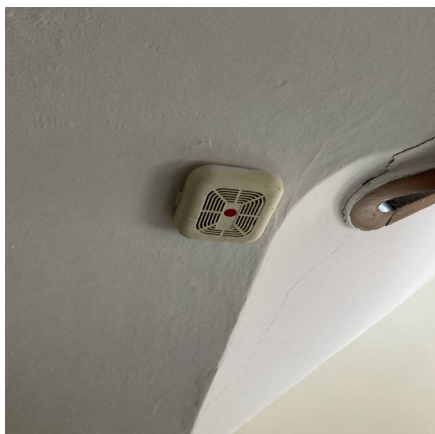
Alvorlig skade

### Tiltag

Det anbefales at røgalarmerne tændes og at det funktionsdygtigheden sikres. Røg alarmer bør jævnligt efterses og testes for om disse er funktionsdygtige. Defekte røgalarmer bør udskiftes-

### Hvornår?

Bør udføres i 2022.



## 18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER

### BESKRIVELSE

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

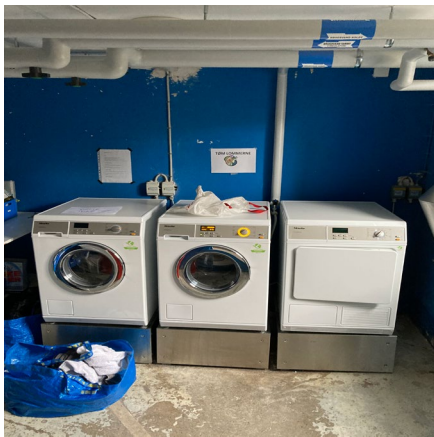


BESKRIVELSE

Ejendommen har egen vaskekælder, gårdareal m. gårdtoilet og gennemgang imellem gade og gård som også indeholder cykelparkeringsstativ.

GENERELLE ANBEFALINGER

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



19.01 VASKEKÆLDER

Materialer

Ejendommens vaskekælder ses udført med pudset vægge med efterfølgende malerbehandling. Gulve fremstår som betongulve. Vaskekælderen er udstyret med 2 vaskemaskier og 1 tørretumbler.

Registreringer

Vaskekælderen fremstår i generel fin stand, med mindre kosmetiske skader på gulv og væg.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

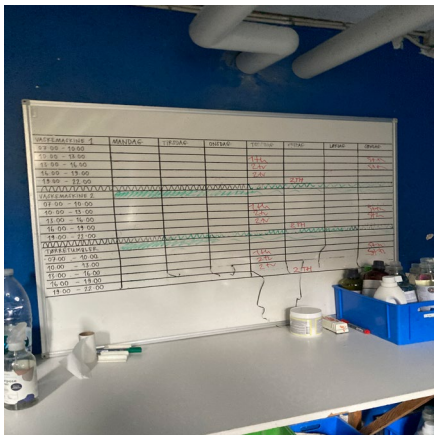
Kosmetisk skade

Tiltag

Foreningen bør overveje om de kosmetiske skader bør udbedres i henhold til punkterne til 02 - Kælder.

Hvornår?

Der henvises til punkterne i 02 - Kælder.



19.02 GÅRDAREAL

Materialer

Gårdarealet fremstår i ok stand udført med en belægning i 50x50 cm fliser. Gårdarealet indeholder bl.a. affaldssortering, havemøbler, tørresnorre og beplantning. Gårdarealet er inddelt med rækværk, hegn og murværk mod nabogrundene.

Registreringer

Det blev registreret at gårdbelægningen er ujævn, og at der er lunger uhensigtsmæssige steder. Derudover er der en del kosmetiske skader i form af ukrudt og ikke vedligeholdt murværk med afskallet maling.



#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

Det anbefales at gården gennemgås for kosmetiske skader og at foreningen overvejer om disse bør udbedres. I f.m. en renovering af den underliggende kloak bør det overvejes at få stabiliseret belægning i gården med korrekt fald mod afvanding og udbedring af ujævne fliser for at forhindre snubleulykker.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2025 ifbm. udbedring af kloak.



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 projektførelsen 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