

VEDLIGEHOULDELSPLAN

A/B KRONBORGGADE

Kronborggade 7-9.
2200. København N

April 2022
Sagsnr.: 220029.
Rev.: A - 04.05.2022



HVAD ER EN VEDLIGEHOELDESPLAN?

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

David Damhus

VVS-Ingeniør

Payam Faalzadeh

Urban Designer Cand.Arch &

Bygningskonstruktør

Mobil: +45 28 55 82 85

Trio Arkitekter ApS

Skt. Knuds Vej 36

1903 Frederiksberg C

Tel.: 33 15 15 20

STAMDATA FOR EJENDOMMEN

ADRESSE

Kronborggade 7-9
2200 København N

MATRIKEL OG EJERLAV

2670, Udenbys Klædebo Kvarter, København

OPFØRELSESÅR

1899

ANTAL ETAGER

U. kælder & tagetage 5 pr. hus nr.

ANTAL LEJLIGHEDER

20

BEVARINGSVÆRDI

Bevaringsværdi 4.

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

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

AREALER IFØLGE BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Bebygget areal	332 m ²
Bygningsareal	1660 m ²
Samlet boligareal	1660 m ²
Samlet erhvervsareal	220 m ²
Samlet kælderareal	332 m ²
Samlet tagetageareal	0 m ²

Detaljeret arealopgørelse kan ses på www.ois.dk.

Bemærk at bygnings- og boligejere har ansvar for at oplysninger i BBR er korrekte.

INDHOLD

Rapportens opbygning	4
Grundlag	6
Det videre arbejde	6
Tilstandsvurdering	7
Opsummering	8
01 Tag	9
02 Kælder og fundering	13
03 Facader	16
04 Vinduer	20
05 Udvendige døre	22
06 Trapper	25
07 Porte og gennemgange	28
08 Etageadskillelser	31
09 Toilet og bad	33
10 Køkken	34
11 Varmeanlæg	35
12 Afløb	38
13 Kloak	39
14 Vandinstallation	40
15 Gasinstallation	42
16 Ventilation	43
17 El og Svagstrøm	45
18 Øvrige ombygningsarbejder	48
19 Private friarealer	49
Ejendomsudvikling	50
Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter	52
Bilag - Budget	53

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 (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 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
- Energimærke
- Tidligere vedligeholdelsesplan
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder
- Dialog og gennemgang 16.03.2022 med Mikkel 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

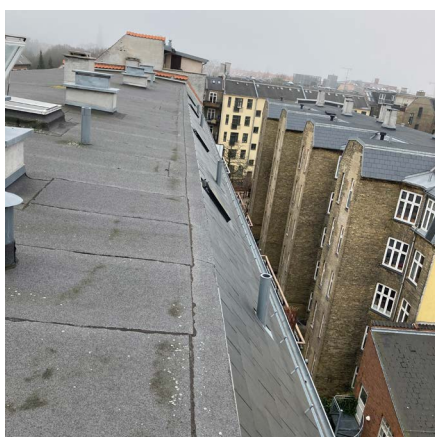
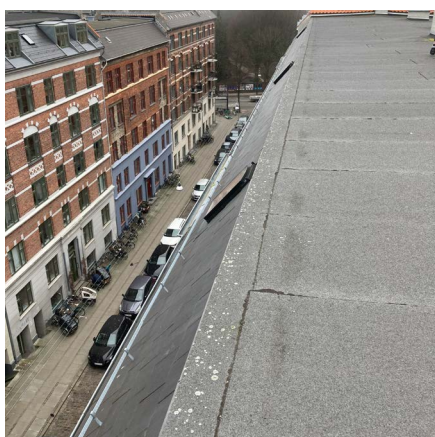
PUNKTER DER BØR FØLGES OP PÅ SNAREST

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	!	?	
08.01	ETAGEADSKILLELSE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kritisk skade.
11.01	VARMECENTRAL	<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 n.
11.02	ISOLERING AF VARMEIN.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere.
13.01	KLOAK	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere.
14.03	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.
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.
18.01	PASSIV BRANDSIKRING	<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.



BESKRIVELSE

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

GENERELLE ANBEFALINGER

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

01.01 TAGBELÆGNING

Materialer

Tagbelægningen er udført som tagpap på den flade del af taget og naturskiffer på de skrå tagflader. Underlaget for tagpappen er brædder. Eternitskifrene er lagt på taglægter.

Registreringer

Generelt ser tagbelægningerne pæne ud, dog er der registreret alger på tagpappet.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Alger og mos på taget er som sådan ikke en skade for tagbelægningen, men kun et kosmetisk problem. Derfor bør man holde øje med om mospuderne vokser, da det på nuværende tidspunkt ikke er så slemt.

Ulempen ved meget mos og alger, er at der kan opsamle fugt i konstruktionen som på sigt kan nedbryde tagbelægningen.

Hvornår?

Bør efterses 1 gang årligt. Rensning af tagpap er ikke prissat i planperioden. Anbefales at udføres af foreningen selv, ved brug af vand og kost.



01.02 TAGGENNEMFØRINGER

Materialer

Taggennemføringer som faldstamme udluftninger og ventilationshætter er udført i zink.

Registreringer

Der er ikke registreret tegn på skader eller utætheder omkring taggennemføringerne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

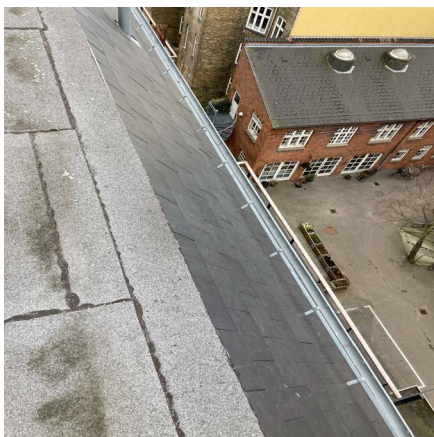
Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen tiltag i planperioden udover almindelig visuel kontrol/gennemgang for at sikre der ikke opstår utætheder.

Hvornår?

-



01.03 TAGRENDER OG NEDLØB

Materialer

Tagrender og tagnedløb er udført i galvaniseret stålrør.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

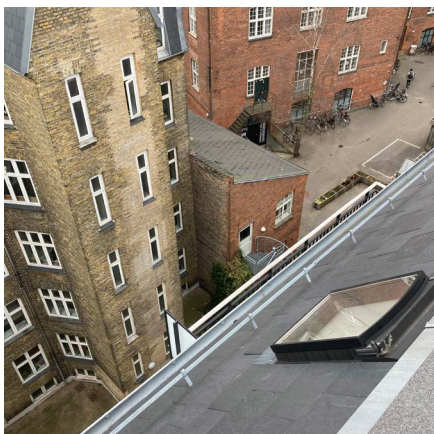
Ingen bemærkninger

Tiltag

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

Hvornår?

Tagrender bør renses hvert 3. år.





01.04 TAGVINDUER OG OVENLYS

Materialer

Tagvinduer er udført i forskellige materialer. Karm og ramme udført i PVC. Kuppel udført i hvælvnet ridsefast akryl, glastop med buet glas. Vindues størrelse er 900x900mm.

Registreringer

Der er ikke registreret utætheder ved tagvinduerne. Der er registreret enkelt ny tagvindue.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

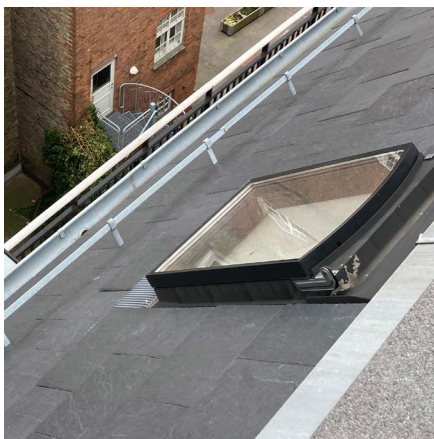
Ingen bemærkninger

Tiltag

Almindelig drift og vedligeholdelse af vinduerne samt visuel gennemgang for, at sikre der ikke forekommer utætheder.

Hvornår?

Det anbefales løbende at foretage visuel gennemgang.



01.05 BRANDKAMME

Materialer

Brandkarm er udført som pudset murværk med røde inddækningstegl.

Registreringer

Flere Inddækningstegl er flækkede.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlige skade

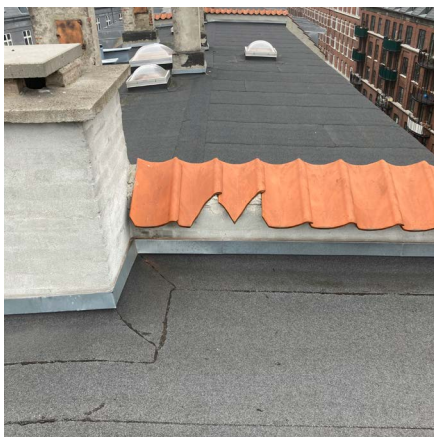
Tiltag

Inddækningstegl og pudsede overflader bør holdes under observation løbende gennem planperioden. Der skal forventes planlagt vedligehold af brandkammens pudsede overflader indenfor planperioden.

Flækkede inddækningstegl skal udskiftes.

Hvornår?

Udbedring af teglsten i 2022.
 Pudsning af overflader udføres i 2022.





01.06 SKORSTENE

Materialer

Skorstene er udført i pudset murværk. Skorstene er blevet lukket med sten for at sikre mod lodret brandsmitte.

Registreringer

Der er ikke registreret tegn på skader.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

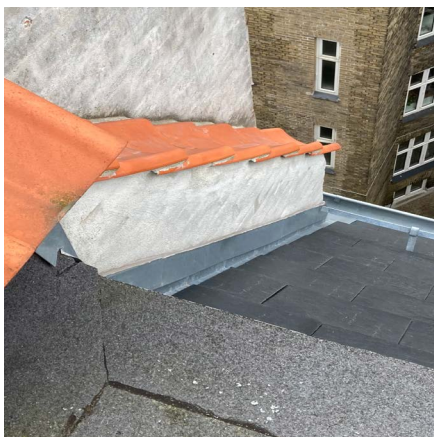
Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



01.07 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

Materialer

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

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Inddækninger og tilstødende fuger bør under planperioden holdes under observation for at sikre at der ikke sker utætheder.

Hvornår?

Bør løbende holdes under observation.



02 KÆLDER OG FUNDERING



BESKRIVELSE

Kælderen er delt op i to, en til hver opgang. Begge bliver brugt til opbevaring, kælder til nr. 9 har varmecentral, begge har koldtvarmsstik. Der er adgang til kælderen via bagtrappe på gårdsiden.

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 reparerer 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

Kældergulv er støbt i beton

Registreringer

Der er blevet registreret flere revner i kældergulvet.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

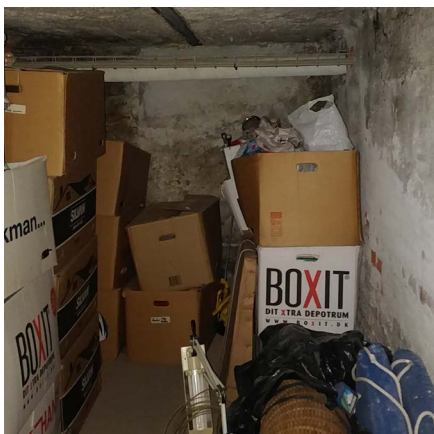
Tiltag

Ingen tiltag i planperioden udover løbende visuel observation.

Hvornår?

-





02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE

Materialer

Kælderyder- og skillevæggene er fuld murede og pudsede

Registreringer

Vægoverfladerne fremstår generelt pæne. Der er synlige afskalninger fra fugtindrængen i form af afskallede puds og maling, men det vurderes dog ikke at have en væsentlig betydning. I partielle områder ses der manglende puds/mørtel ved gennemføring mv. Der er registeret fremkomst af blotte mursten og manglende fuger og puds enkelte steder.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlige skade

Tiltag

Det anbefales at foreningen foretager visuelt kontrol med fuger og teglsten løbende og udbedre. Offerlaget herunder puds anbefales reetableret. Gennemføringer bør udbedres iht. gældende brand- og røgsmitte krav.

Hvornår?

Visuelt kontrol anbefales udført hvert år.

Udbedring af fuger og puds anbefales i 2027.

Positionen er prissat i planperioden og omfang skal opgøres i 2027 og prisindeksreguleres.

02.03 DEPOTER / PULTERRUM

Materialer

Der er udført større opbevaringsrum i kælderen uden opdelingsvægge.

Registreringer

-



Tilstand

✓ A B C D ! ?

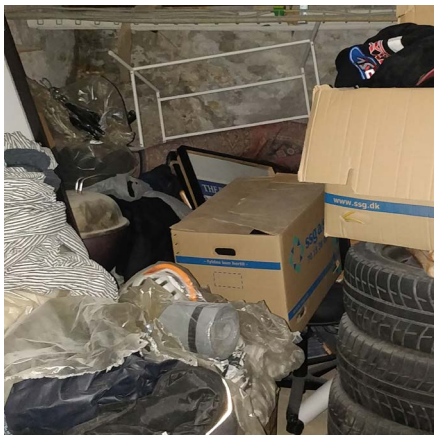
Mindre alvorlige skade

Tiltag

Det anbefales at beboer rydder egne beboereffekter i pulterrum, grundet risiko for brandskader.

Hvornår?

Det anbefales at udføres i 2022. Positionen er ikke prissat under planperioden.





BESKRIVELSE

Facader mod gaden er opført i 2-delt. Underfacade i stueetage fremstår med lys malerbehandlet puds. Opgangsdøre er udsmykket som spejl inde i frontispice med en hylde på hver side. Der løber et bælte gesimsbånd langs underfacaden.

Fra 1. sal til 5. sal fremstår facaden opmuret i normal rød teglsten. Vinduer fra 1. sal - 4. sal er udsmykket med bryn, hvor 4. sals vinduer ikke er. Der er udsmykket med lisen omkring opgangsvinduer fra 2. sal - 5. sal. Den nederste del af liserne er forbundet med et gesimsbånd. Opgangsvinduer på 5. sal er delt op i to med en jonisk søjle imellem. De to vinduer er udsmykket med en frontispice over dem.

Facader på gårdsiden fremstår med lys overfladebehandlet puds. Facade er udsmykket med bælte gesimsbånd under vinduer på 2. etage, og gennemgående muret bånd af mursten.

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 gadesiden fremstår som malerbehandlet pudset sokkel. Sokkel på gårdsiden er udført ens med gadesiden

Registreringer

Der ses enkelte revner i soklen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Revner skal udbedres og malerbehandles. Der anbefales løbende visuelt kontrol af sokler.

Hvornår?

Positionen er prissat i planperioden og omfang skal opgøres i 2027 og prisindeksreguleres.



03.02 GADEFACADER

Materialer

Gadefacade fremstår med en overfacade af blankt murværk fra 1. sal til gesimsbånd under tagfoden. Overfacaden er ført længere ned omkring opgangsvinduer end bolig vinduer. Omkring opgangsvinduer er der udsmykket med lisen på hver side, og forbundet med et gesimsbånd på den nederste del af de to liser. Underfacaden fremstår som pudsede overflader op til 1. sal hvor de afsluttes med bæltegesims som ligger anderledes ved opgangsvinduer. De pudsede overflader er overfladebehandlet med en lys gråtonet maling.

Registreringer

Ejendommens facader mod gadesiden fremstår velholdt og ses generelt i pæn stand. Det ses på murværk på overfacaden at der er forvitring af fuger flere steder. På underfacaden ses der afskalninger flere steder samt revner, og den nederste del af underfacaden ses mørkere end den øverste del

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det antages at fugerne er fra bygningens opførelse, med delvis reparationer fra forskellige datoer.

Derfor anbefales det at foreningen forbereder sig til en total omfugning, taget levetid af fugerne i betragtning.

Hvornår?

Total omfugning anbefales i 2027. Positionen er prissat i planperioden og omfang skal opgøres i 2027 og prisindeksreguleres.



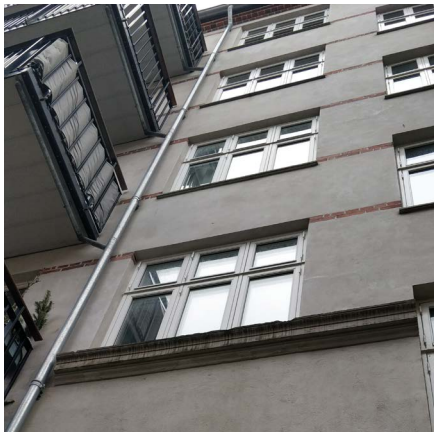
03.03 GÅRDFACADER

Materialer

Gårdfacaden er udført som indfarvet pudset murværk fra stue etage til tagfod. Mellem tagfod og facade er der etableret et gesimsbånd, af blankt murværk. Der fremstår muret bånd langs facade på samtlige etager. Der er gesimsbånd under vinduer på 2. etage.

Registreringer

Ejendommens facader mod gården fremstår velholdt og ses generelt i pæn stand. Der er dog registeret flere steder med revner og forskallinger. Det ses også på gårdsiden at facade



under gesimsbånd har en mørkere nuance end den over.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

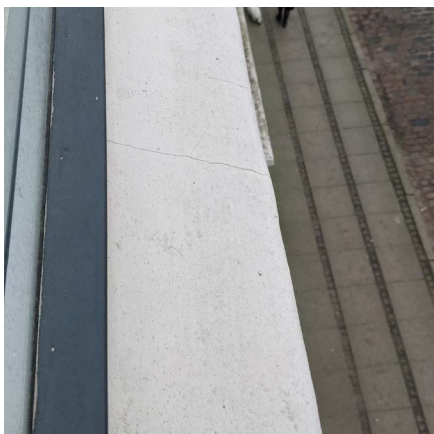
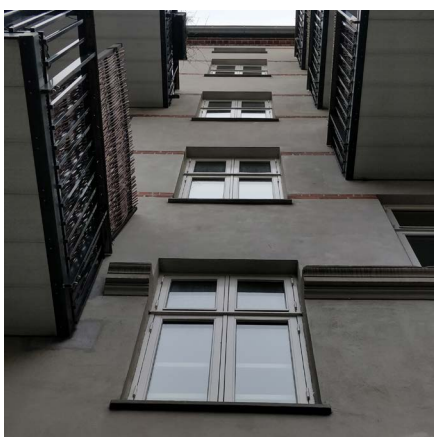
Kosmetisk skade

Tiltag

Løbende visuelt kontrol anbefales.

Hvornår?

Udbedring anbefales foretaget 2027



03.04 SÅLBÆNKE

Materialer

Sålbænke under vinduer på henholdsvis gård- og gadefacade er udført som støbte sålbænke.

Registreringer

Mod gadesiden er der observeret partielle mindre revnedannelser på sålbænke. De vurderes dog ikke at have større betydning. Mod gårdsiden på stueetagen ses største delen af støbte sålbænke med flækkede dele af sålbænken, og flere revner.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

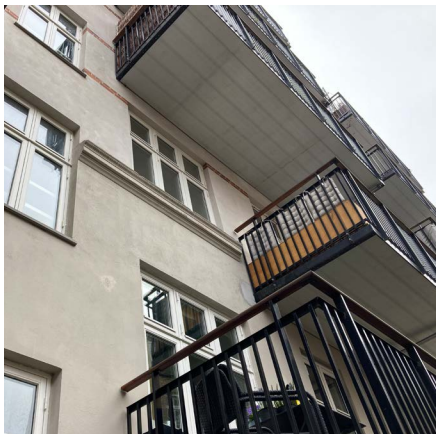
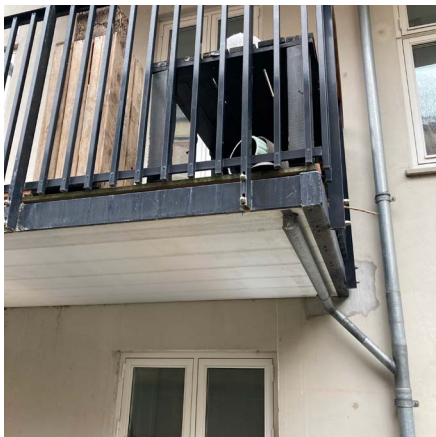
Tiltag

Sålbænke skal udbedres.

Hvornår?

Udbedring af sålbænke anbefales i 2027.





03.05 ALTANER

Materialer

Ejendommens altaner er udført mod gårdfacaderne. Altanramme konstruktion fremstår indspændt i murværk/etagedæk. Vandrette og lodrette balustre er fladstål, med en håndliste af træ. Gulvbelægning på altan er af træ.

Registreringer

Altanerne fremstår generelt i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



BESKRIVELSE

Vinduer på facaden er trævinduer. Vinduer i opgangen er 2-lags termoruder, hvor vinduer i boliger er 3-lags termoruder. Vinduerne på ejendommen fremstår i generel pæn stand. Generelt bør trævinduer og døre malerbehandles ca. hvert 5-8 år, for at sikre at disse er beskyttet mod nedbrydning.

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. 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 jævnligt efterses, for at sikre, at de er intakte.

04.01 GADE FACAEVINDUER

Materialer

Vinduer mod gadesiden fremstår som trævinduer, forsynet med hhv. 3-lags termoruder i boliger, og 2-lags termoruder i opgangen. Vinduerne er sort-malede.

Registreringer

Vinduer mod gadesiden fremstår intakte, velholdte og nydelige. Vinduer i opgangen er malerbehandlet, andre vinduer har fået nyt parti i 2016. For malerbehandling af vinduer mod gade henvises til tegning A (94) 3.02.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Vinduer anbefales snedker eftergang og malerbehandling i 2027.

Hvornår?

Det anbefales at vinduer vedligeholdes senest i 2027. Positionen er prissat i planperioden og omfang skal opgøres i 2027 og prisindeksreguleres.



04.02 GÅRD FACAEVINDUER

Materialer

Vinduer mod gårdsiden fremstår som træ/træ vinduer, forsynet med hhv. 3-lags termoruder, vinduerne er hvidmalede.

Registreringer

Vinduer mod gårdsiden fremstår intakte, velholdte og nydelige. Størstedelen af vinduer på gårdsiden har fået nyt parti eller er blevet malerbehandlet i 2016, enkelte har ikke fået behandling. For malerbehandling af vinduer mod gårdfacade henvises til A(94)3.01.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Vinduer anbefales snedker eftergang og malerbehandling i 2027.

Hvornår?

Det anbefales at vinduer vedligeholdes senest i 2027. Positionen er prissat i planperioden og omfang skal opgøres i 2027 og prisindeksreguleres.



04.03 FUGER OMKRING VINDUER

Materialer

Udvendige fuger omkring vinduer fremstår som kalkmørtel fuge.

Registreringer

Mørtel fugerne er i god stand, men bør jævnligt efterses da manglende og/eller defekte fuger kan påvirke nedbrydningen af vinduet og forårsage skader på murværket. Bundfuger ses lagt helt ud til forkant vinduer

Tilstand

✓ A B C D ! ?

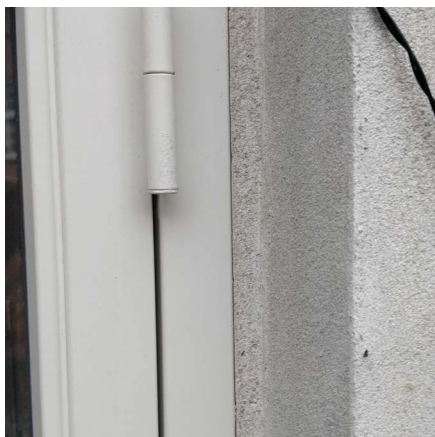
Mindre alvorlig skade

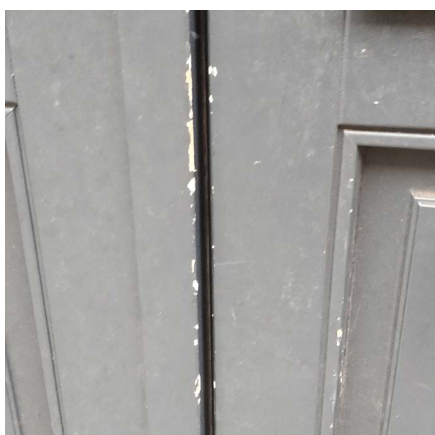
Tiltag

Kalkmørtel omkring vinduer skal eftergås.

Hvornår?

Eftergang af fuger 2027.



**BESKRIVELSE**

Udvendige opgangsdøre er af træ og formet som en facadedør med et sideparti. Både facadedør og sideparti har et glasfelt i den øverste del.

Øverste del er oprindeligt vinduesparti med 2-lags termorude. Køkkentrappe døre forefindes i træ, med en sparkeplade af metal.

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**

Gadedøre er udført som trædøre med 2-lagsglas, nyt parti pr. 2016 jf. tegningsmateriale A (94)3.02. Hoveddøre er udstyret med en vandnæse.

Registreringer

Dørene ses i god stand. Der er registreret en del ridser i malingen rundt omkring dørkanten.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Der skal foretages snedker eftergang og malerbehandling samt udskiftning af tætningslister.

Hvornår?

Det anbefales udført i 2023.



05.02 DØRE TIL KØKKENTRAPPER

Materialer

Køkkentrappedøre forefindes som trædøre, med en sparkeplade.

Registreringer

Der er registreret små ridser i malingen. Køkkentrappedøre er malerbehandlet i 2016 jf. tegningsmateriale A (94)3.01.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetisk skade

Tiltag

Der skal foretages snedker eftergang og malerbehandling

Hvornår?

Det anbefales udført i 2027. Positionen er prissat i planperioden og omfang skal opgøres i 2027 og prisindeksreguleres.



05.03 DØRE TIL ERHVERV

Materialer

Døre til erhverv er udført i træ med glas parti i toppen og bunden. De er fra 2016 jf. tegningsmateriale A(94)3.02. Døre er udstyret med en vandnæse i bunden.

Registreringer

Døre til erhverv ses i god stand. De ses kun som lidt beskidte i bunden.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

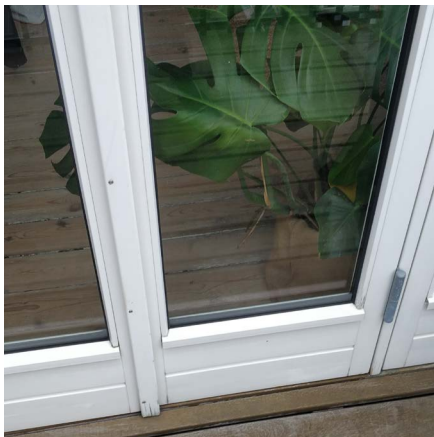
Tiltag

Trædøre snedker- og malerbehandles hvert 5-8 år.

Hvornår?

Det anbefales udført i 2027. Positionen er prissat i planperioden og omfang skal opgøres i 2027 og prisindeksreguleres.





05.04 ALTANDØRE

Materialer

Døre til altaner er udført i træ og er af nyere dato.

Registreringer

De besigtigede altandøre er observeret til at være i god stand. Dog kan der ses afskalning af maling og revner i de nederste dele af træet. jf. tegningsmateriale A (94)3.01 er altandøre ikke blevet malerbehandlet.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales snedker gennemgang og malerbehandling af altandøre.

Hvornår?

Det anbefales udført i 2027. Positionen er prissat i planperioden og omfang skal opgøres i 2027 og prisindeksreguleres.

05.05 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

Materialer

Fuger omkring udvendige døre er en blanding af mørtelfuger og elastiske fuger. Mørtelfuger omkring døre har en estimeret levetid på ca. 10-50 år, hvor elastiske fuger har en estimeret levetid på ca. 5-20 år.

Registreringer

Mørtelfuger omkring kælderdørene og erhvervsdøre er vurderet til være generelt dårlig stand med revner og fremstår til at smuldre langs hele døren.

Mørtelfuger omkring hoveddørene ses i udmærket stand. De elastiske fuger omkring altandøre ses i udmærket stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

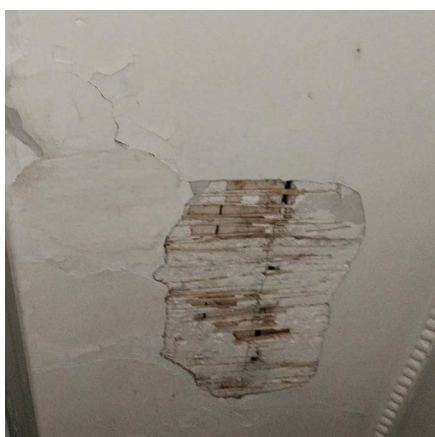
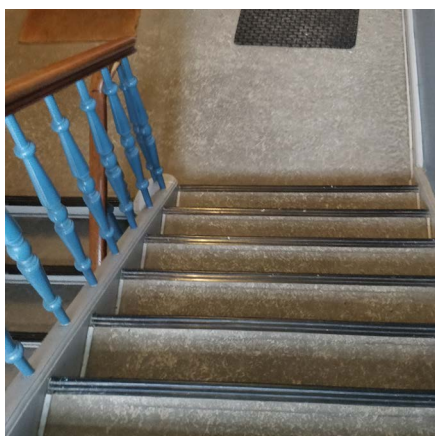
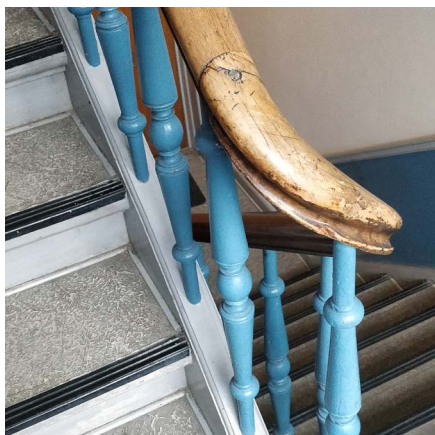
Mindre alvorlig skade

Tiltag

Fuger omkring erhvervs- og kælderdøre skal udbedres.

Hvornår?

Det anbefales udført i 2027. Positionen er prissat i planperioden og omfang skal opgøres i 2027 og prisindeksreguleres.

**BESKRIVELSE**

Hovedtrappeopgange og er udført i træ med linoleum belægning, der er registreret forkants liste af gummi.

Køkkentrapper som også føre til kælder, er udført i træ med linoleum belægning og med forkants liste af gummi.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

06.01 HOVEDTRAPPER**Materialer**

Hovedtrapperne er udført som træværk med linoleum belægning. Vægge og lofter er udført som pudset med efterfølgende malerbehandling. Væggen er malet 2-delt blå nederst og hvidt øverst.

Registreringer

Generelt er trappetrinene hele og uden skader. Det kan dog ses at linoleummet smuldre eller skaler på trappetrin. En del forkantslister mangler. Der er registreret større huller, revner og afskalninger i både vægge og underside af trappe.

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

Revnedannelser og afskalninger skal udbedres

Hvornår?

Bør udføres i 2023.



06.02 KØKKENTRAPPER

Materialer

Køkkentrapperne er udført som træværk med linoleum belægning. Vægge og lofter er udført som pudset og malerbehandlede.

Registreringer

Generelt er trappetrinene hele og uden skader. Det kan dog ses at linoleummet smuldre således at man kan se underkonstruktionen af trappen. En del forkantslister mangler. Der er registreret større huller, revner og afskalninger i både vægge og underside af trappe.

Der blev også registreret en masse genstande placeret på bagtrappen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

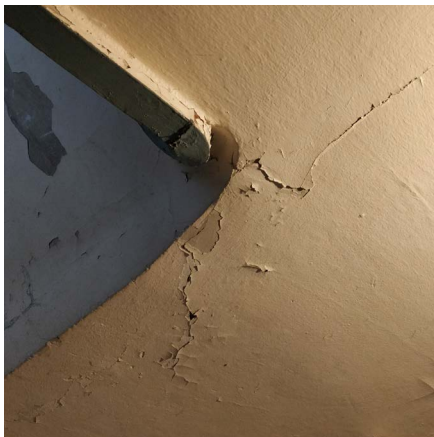
Mindre alvorlige skade

Tiltag

Revnedannelser og afskalninger skal udbedres. Bagtrappe skal være ryddet da det er en flugtvej.

Hvornår?

Bør udføres i 2023.



06.03 INDVENDIGE DØRE HOVEDTRAPPE

Materialer

Døre i opgange til boliger fremstår udført i træ og er af ældre dato.

Registreringer

Der er registreret ridser og skrammer i dørene.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Udsiftning af tætningslister og eftergang af snedker og malerbehandling.

Hvornår?

Bør udføres i 2023.





06.04 INDVENDIGE DØRE BAGTRAPPE

Materialer

Indvendige døre i bagtrappe fremstår udført i træ og er af ældre dato.

Registreringer

Der er registreret ridser og skrammer i dørene.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade



Tiltag

Udskiftning af tætningslister og eftergang af snedker og maler-behandling.

Hvornår?

Bør udføres i 2023.



07 PORTE OG GENNEMGANGE



BESKRIVELSE

Foreningen har to gennemgange med indgang til gårdmiljøet fra Kronborggade, indgang placeret til højre for hver opgang.

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 loftoverflader bør jævnligt besigtiges for at fastslå vedligeholdelsesbehovet. Vægge og lofter mod opvarmede rum kan som regel med fordel efterisoleres, hvis dette ikke allerede er udført.



07.01 PORTBLADE OG DØRE

Materialer

Portdørene er udført som trædør med fodspark i stål.

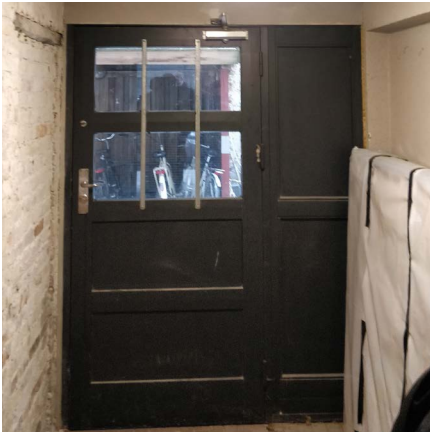
Registreringer

Døren vurderes til at være i udmærket stand. Dør er jf. tegningsmateriale A(94)3.02. og er blevet malerbehandlet i 2016.

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

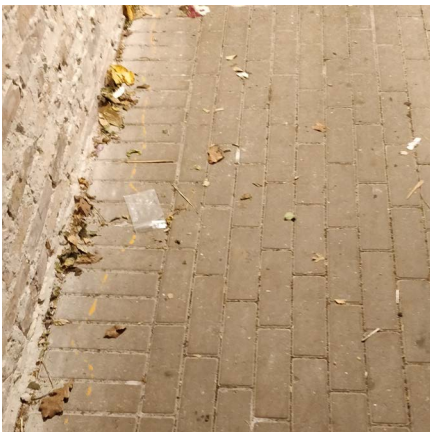


Tiltag

Det anbefales, at portbladene vedligeholdes med snedker eftergang og malerbehandling.

Hvornår?

Bør udføres i 2023.



07.02 GULVE

Materialer

Portgennemgangens gulv er udført med betonfliser.

Registreringer

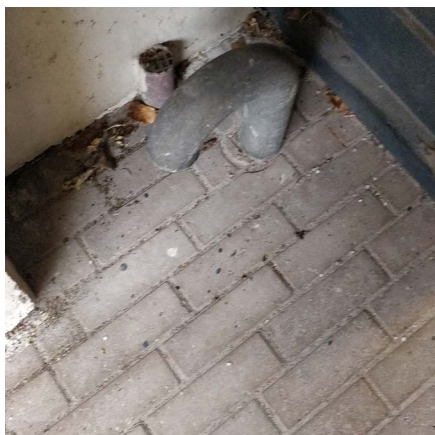
Der er ikke tegn på løse sten, og belægningen er generel i fin stand.

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

TILSTANDSVURDERING

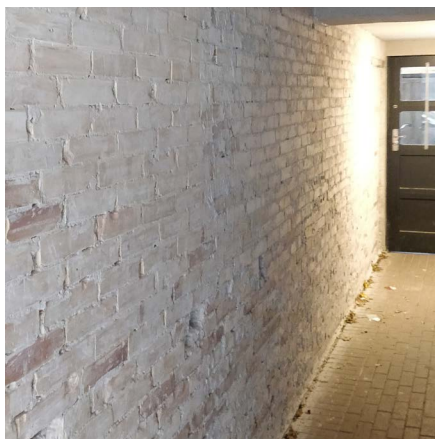


Tiltag

Ingen tiltag i planperioden udover almindelig visuel kontrol, for at sikre mod løse sten der vil kunne forårsage snuble og faldulykker

Hvornår?

-



07.03 VÆGGE

Materialer

Væggene i portgennemgangen er blankt murværk.

Registreringer

Væggene fremstår i ok stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

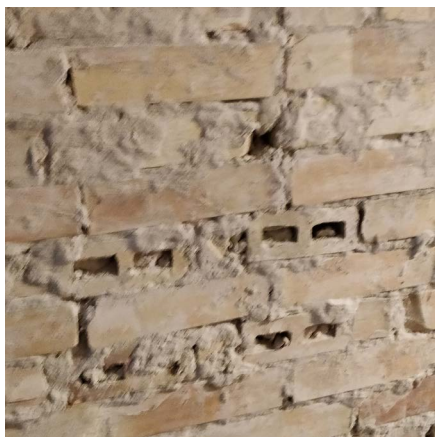
Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen tiltag i planperioden
Man kan af æstetiske årsager omfuge og pudse det blanke murværk

Hvornår?

-



07.04 LOFTER

Materialer

Lofter formodes til at være efterisoleret og beklædt med gips.

Registreringer

Loftet fremstår i fin stand uden bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

TILSTANDSVURDERING

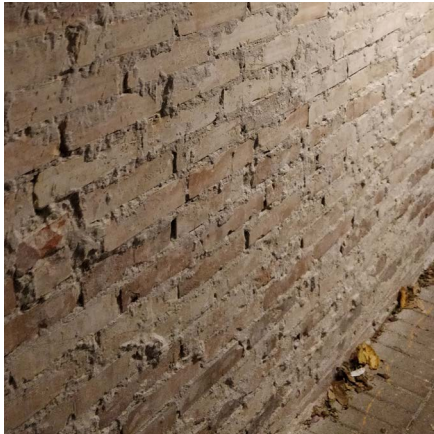
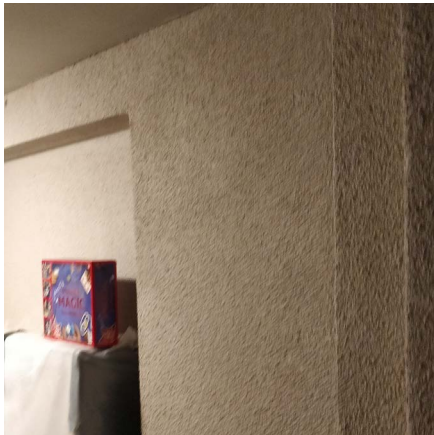


Tiltag

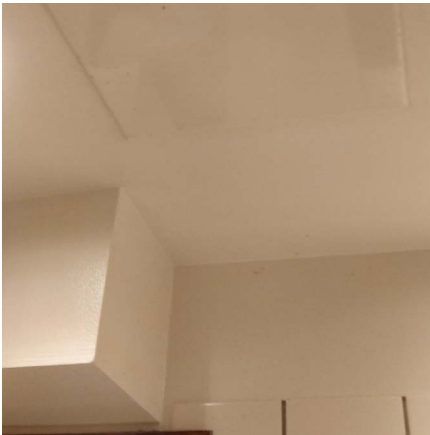
-

Hvornår?

-



08 ETAGEADSKILLELSER



BESKRIVELSE

Til besigtigelse blev der ikke lavet nogle destruktive indgreb for at besigtige etageadskillelsen derfor antages der at etageadskillelsen fremstår som traditionel træbjælkelag med lerindskud.

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 uisolereet og kælderen er uopvarmet, er det oplagt at efterisolere etagesadskillelsen 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 fremstår med stålbjælker og støbt beton.

Registreringer

Trio Arkitekter har tilbage i 2019 lavet notat af bærejern i kælderetagen. Her fremstod nogle bærejern med flot glat overfladebehandling. For størstedelen var overfladebehandlingen begyndt at boble op eller faldet af.

Der refereres til dokument "191107_Notat_Oxideret jern" Overslagsprisen fra notatet er blevet prisreguleret.

Tilstand

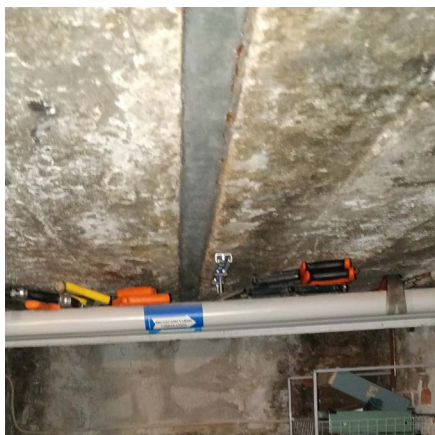
✓ A B C D ! ?

Kritisk skade

Tiltag

Udbedring af oxideret jern.

TILSTANDSVURDERING



Hvornår?

Bør udføres i 2022.



08.02 ETAGEADSKILLELSE MOD TAGRUM

Materialer

Etageadskillelsen er blevet isoleret med indblæst granulat.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

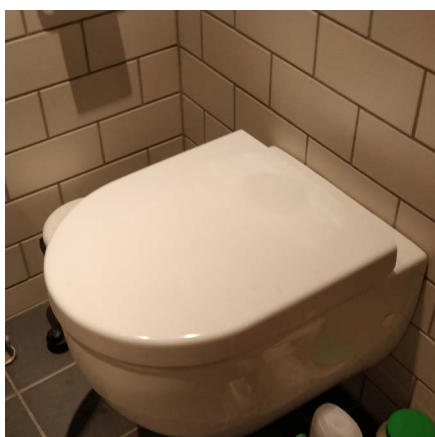


**BESKRIVELSE**

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, gulvafløb 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.



10 KØKKEN

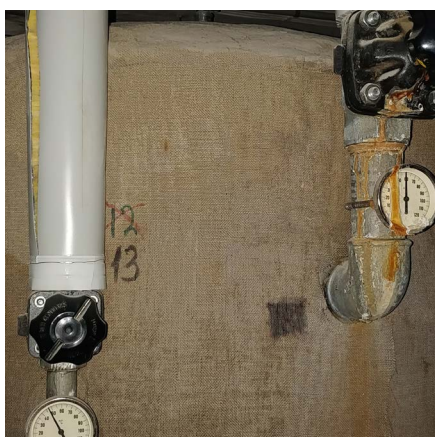
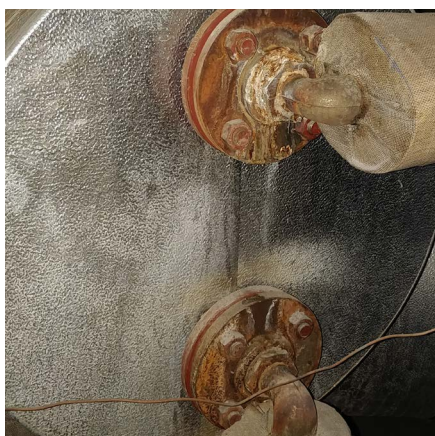
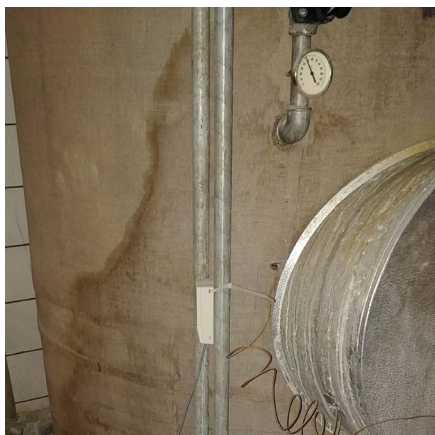
BESKRIVELSE

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**

Bygningen opvarmes med fjernvarme, anlægget er placeret i kælderen. Der er stadigvæk nogle lejligheder som bruger gaskomfur.

Installationen er udført som et indirekte anlæg med en varmeveksler fra HeatCon i en isoleringskappe. Varmevandssystemet løber igennem varmeveksleren og bliver herfra fordelt ud til lejlighedernes radiatorer. Det antages at varmeanlægget er fra 1969 jf. filarkiv, med etablering af fjernvarme i 1994.

GENERELLE ANBEFALINGER

Vi anbefaler, at varmtvandsbeholdere udslammes jævnligt, f.eks. hvert andet år, eller efter aftale med jeres VVS'er. Varmevekslere 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 pumpehøjere energieffektivitet.

11.01 VARMECENTRAL**Materialer**

Den primære opvarmning af bygningen sker via et centralt varmeanlæg. Der er blevet registreret 2 små trykspansionsbeholdere på Varmevandssystemet rørføring. Varme-anlægget bliver leveret fra en fjernvarmeforsyning og tilslutter sig til en varmeveksler, som så fordeler det varme vand ud til radiatorerne. Det nedkølede vand føres herefter retur til forsyningen. Der er blevet registreret en pumpe fra Wilo.

Registreringer

Selve varmecentralen i form af fjernvarme er fra 1996 jf. filarkiv, og derfor i en ældre stand. Flere af varmerørene og ventiler mm. har flere slemme tæring, og ser generelt ud af ældre stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade/Bør undersøges nærmere.

Tiltag

Det anbefales at varmecentralen samt rør til varmesystemet undersøges nærmere da der kan være risiko for vandskader. Resultatet af en undersøgelse vil være grundlag for hvilke tiltag der bør udføres, samt et budget for dette.



Hvornår?

Bør udføres i 2022.



11.02 ISOLERING AF VARMEINSTALLATIONER

Materialer

Varmeinstallationerne er udført med rørisolering, som er afsluttet med lærred. I varmecentralen fremstår varmerørene og fjernvarmerørene med ældre isolering. Jf. filarkiv er fjernvarmesystemet lavet i 1994.

Registreringer

Det fremstår at rørene er af ældre stand jf. filarkiv. Der er derudover blevet registreret plet reparationer af isoleringen på varmesystemet.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere



Tiltag

Det anbefales at få skiftet eller repareret rørisolering. Før udskiftning eller reparation af rørisolering bør man foretage miljøprøver for at kortlægge og konkludere omfanget af miljøhåndteringen ved et evt. arbejde. Miljøprøver er prissat, dog er håndteringen af miljøfarlige stoffer ikke prissat.

Hvornår?

Positionen er prissat med henblik på miljørapport i 2022.



11.03 RADIATORER

Materialer

Radiatorer er i de registrerede lejligheder udført som nyere panelradiatorer. Der er monteret termostatventiler og nyere fjernaflæselige varmemålere.

Registreringer

-

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓ A B C D ! ?

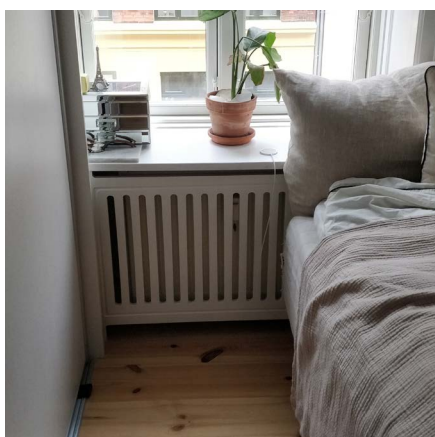
Ingen bemærkninger

Tiltag

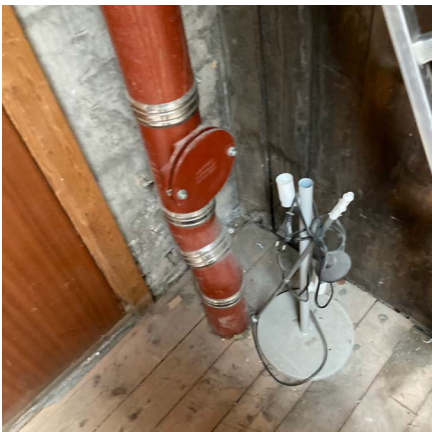
-

Hvornår?

-



12 AFLØB



BESKRIVELSE

Afløbsrør i de registrerede lejligheder var udført skjult, de steder med mulighed for adgang var de udført som SML støbejern. I kælderen er største dele af afløbsrør udført som SML støbejern, dog ses enkelte rørstræk som MA støbejerns rør. Jf. Filarkivs tegningsmateriale er der blevet udskiftet faldstammer i 2006.

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 hovedsageligt udført med dimensionen $\varnothing 110$ mm og i SML støbejern, i kælderen ses der rørstræk af MA støbejern.

Registreringer

Tilstanden vurderes til at være i god stand. I de registrerede lejligheder findes afløbsrør i rørkasser, dog kan det ses de steder, hvor muligt at afløbsrør var i god stand. I kælderen er afløbsrør oftest i dårligst tilstand, men de ses i god tilstand her.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Idet der ikke er foretaget en kloak tv-inspektion, har vi ikke kunne beskrive konstruktionen og stand af afløbsledninger, da disse er begravet langt under jorden. Samtlige betragtninger i dette afsnit er foretaget på baggrund af fagmæssige vurdering foretaget ved besigtigelsen af synlige brønde fra terræn og ved at sammenholde de oplysninger, som vi har oplyst på ejendommen.

Endelig konstatering af forholdene kan alene foretages ved hjælp af kloak tv-inspektion eller opgravning.

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 jævnlige. 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**

Kloaksystem er udført som et fællessystem og alle afløbsrør er udført som ø100 SML støbejern.

Registreringer

Tilstanden på kloakken er ikke vurderet. Bestyrelsen har informeret at der er udført strømpeforing for 10 år siden.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Ophobninger af div. nedfaldne blade o.lign. bør fjernes løbende min. 1-2 gange årligt. Dette er for at sikre at kloakkerne ikke tilstoppes. Derudover vil det være hensigtsmæssigt, at der udføres en TV-inspektion af kloaksystemet for derved, at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, der kan give fugtskader, problemer med rotter osv.

Hvornår?

TV-inspektion bør udføres i 2022

14 VANDINSTALLATION



BESKRIVELSE

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik 2 steder. Det kolde vand bliver fordelt ud til lejlighederne og ind til varmecentralens varmtvandsbeholder, som så fordeler det varme brugsvand ud til lejlighederne herefter. Vandforbruget afregnes efter individuel afregning. Hoved- og fordelingsledninger for koldt brugsvand er installeret i kældere. Lodrette stigstrenger er tilsluttet forsyningsledninger i kældere. Afgreninger på stigstrenger forsyner, via fordelings- og koblingsledninger, tapstedet i køkkener og wc/bad. Der er blevet informeret at, der blev udskiftet stigstrenger i 2006/2007.

GENERELLE ANBEFALINGER

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



14.01 VANDINSTALLATIONER

Materialer

Brugsvandsrør ses i rustfri stålør i lejligheder, i kælderen kan det ikke ses materialet, men det kan antages at det også er rustfrit stålør da afgreninger på stigstrengsrør også er af rustfri stålør.

Registreringer

Brugsvandssystemet fremstår nyt, dette kan ses på brug af rustfri stålør, samt nyere isolering. I en af de besigtigede lejligheder kunne det ses at der var tæring på samlinger, dette kan forekomme ved brug af messingkomponenter tilsluttet til plast eller rustfri stålør. Tæring fremgår inden for et par år og leder til vandskader.

Der blev registreret forkert rør afmærkning på stigstrenger i bagtrappe.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

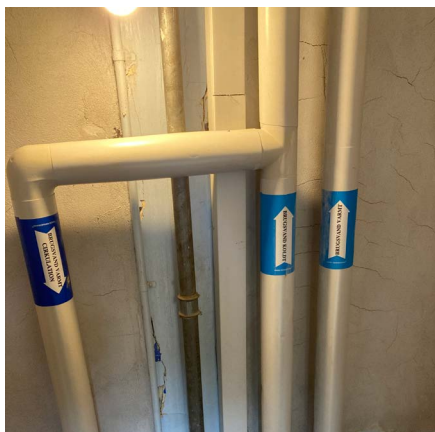
Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales de steder, hvor samlinger eller fittings er udført af messing på rustfri stålør eller plastik, udskiftes med rød-gods.

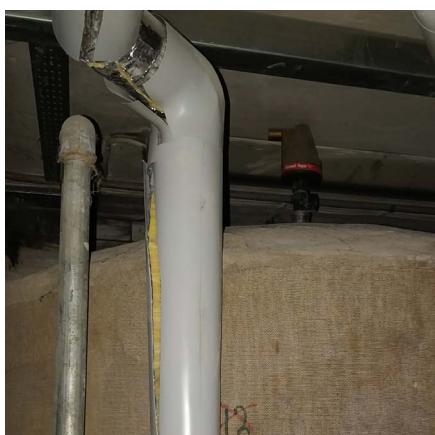


TILSTANDSVURDERING



Hvornår?

Bør udføres i 2024.



14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER

Materialer

Vandinstallationerne er isoleret med en rørskål og indikeret med afmærkning.

Registreringer

Der ses 1 sted, hvor rørskålen fremstår opskåret i kælderen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkning

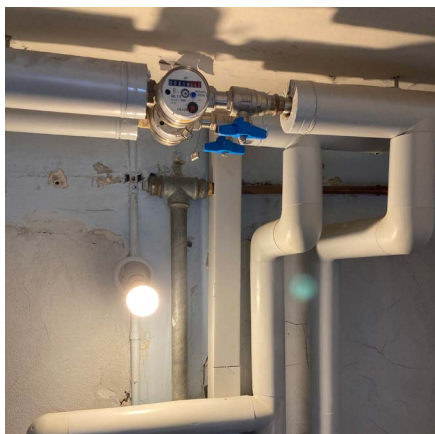


Tiltag

Rørskål bør udbedres.

Hvornår?

det anbefales udført i 2022.



14.03 VANDMÅLERE

Materialer

Vandforbrug i ejendommen afregnes efter individuel 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 bør fjernaflæses. Målere der ikke kan fjernaflæses, skal derfor udskiftes senest d. 31. dec. 2026, medmindre det kan godtgøres at det ikke vil være rentabelt.

Hvornår?

Bør udføres i 2024.



15 GASINSTALLATION

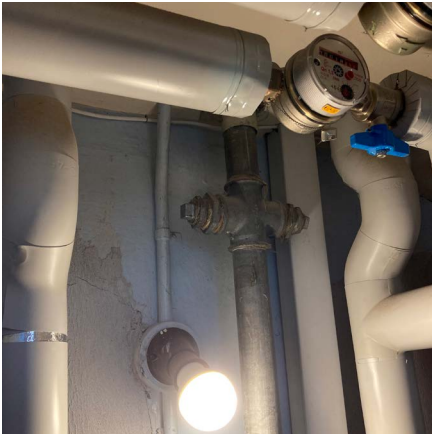
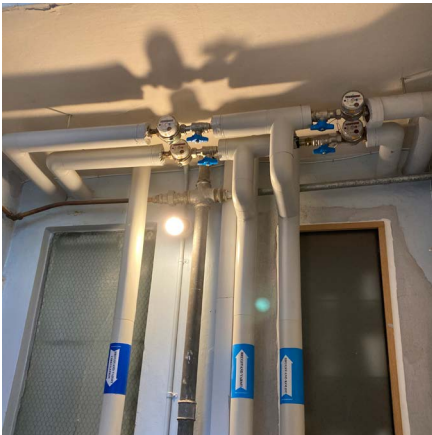


BESKRIVELSE

Der forefindes gasinstallationer i ejendommen i form af gaskomfur, hvor det ikke er alle lejligheder der bruger det. Gasinstallationen er vurderet til at være velfungerende og uden større driftsproblemer.

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

-

Registreringer

Tilstanden på gasinstallationerne er normal.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkning

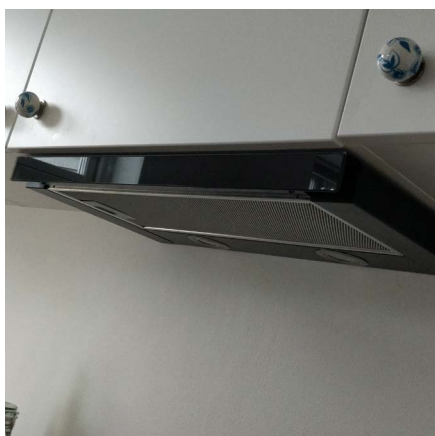
Tiltag

-

Hvornår?

-





BESKRIVELSE

Luftudskiftning i bygningen sker via naturlig ventilation, og den friske luft tilføres via bygningsåbninger som døre og vinduer. Der er mekanisk udsugning i køkken og badeværelse. Der er etableret 4 stk. ventilationsaggregater på loftet, som forsyner de 2 opgange, 1 til hver side af opgangen. Afkast bliver ført over tag i skorsten.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

16.01 UDSUGNING FRA KØKKENER

Materialer

Ventilation fra køkken i de besigtigede lejligheder er udført med emhætter. Det antages at emhætterne bruger kulfilter, der var tvivl om de var tilsluttet aggregat eller ej.

Registreringer

Udluftning/aftræk i lejlighederne er registreret stikprøvevis.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkning

Tiltag

Det anbefales at foreningen laver en ordning med ventilationsfirmaet, med henblik på servicering af ventilationsanlægget. Yderligere anbefales rensning af Spiro rør.

Hvornår?

Rensning af rør anbefales udført i 2025.



16.02 UDSUGNING FRA TOILETTER OG BADERUM

Materialer

Ventilation fra badeværelser i de besigtigede lejligheder er udført med ventilationsventil, tilsluttet ventilationsaggregat på loftet, med afkast over tag.

Registreringer

Tilstanden på aftrækskanalerne er normal.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

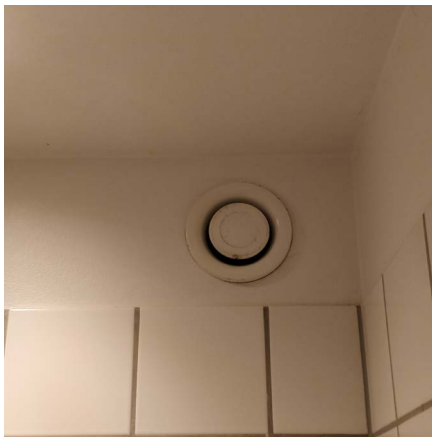
Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales at rense kanalerne.

Hvornår?

-



16.03 VENTILATION AF VASKERUM

Materialer

Afkast fra tørretumbler er ført ud til gården igennem vindue som en vinduesventil.

Registreringer

Tilstanden på aftrækskanalen er normal

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales at rense kanalen.

Hvornår?

-



17 EL OG SVAGSTRØM



BESKRIVELSE

Ejendommen elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer og svagstrømsinstallationer herunder dørtelefonanlæg, tv-kabler, telefonkabler 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-afbrydere. 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 lavenergipærer/LED-lyskilder, hvis dette ikke allerede er gjort.

17.01 ELINSTALLATIONER I FÆLLESAREALER

Materialer

I de registrerede lejligheder er der etableret el-tavler, tilstanden er varierende.

Registreringer

El-installationerne på ejendommens fællesarealer fremstår som ældre.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

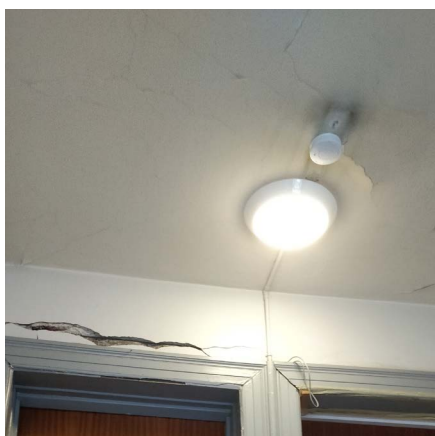
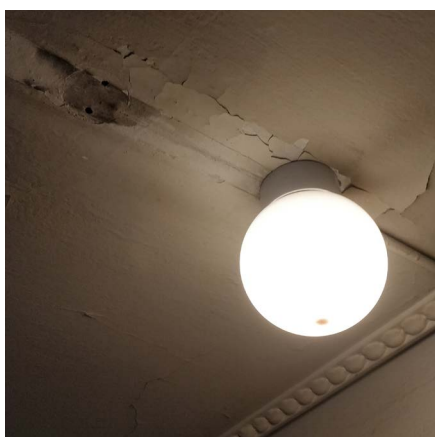
Tiltag

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

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter inden planperio-

TILSTANDSVURDERING



den udover alm. driftsomkostninger.

17.02 BELYSNING I FÆLLESAREALER

Materialer

Der forefindes forskellige typer belysninger i ejendommen

Registreringer

Belysningen i fællesarealerne er af forskellige typer og aldre. Der blev ikke under besigtigelsen registreret i hvilket omfang belysningen virker.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Foreningen anbefales at udskifte alle lyspære til LED.

Hvornår?

-

17.03 DØRTELEFONANLÆG

Materialer

Dørtelefonanlæg er etableret i samtlige af ejendommens lejligheder. Anlægget er af nyere dato og er vurderet at være velfungerende. Mærket på dørtelefonanlæg ved hoveddør er Farfisa.

Registreringer

Tilstanden af dørtelefonanlægget er normal.



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.



17.04 RØGALARMER

Materialer

Der forefindes røgalarmer monteret i hver hovedtrappe på øverste etage.

Registreringer

Der blev kun registreret én røgalarm pr. hovedtrappe, og der blev ikke registreret nogle på bagtrappen. Røgalarmer på hovedtrappe blev ikke afprøvet ved besigtigelse.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Alle røgalarmer skal gennemgås løbende for funktionalitet og udskiftning af batterier. Foreningen bør overveje at montere røgalarm i kælder, samt ved hver etage på køkken- og hovedtrappe.

Hvornår?

Montering af nye røgalarm anbefales 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.

Cykelskure, affaldskure og plankeværk er en del af gårdlaug derfor er de ikke blevet stand vurderet, med henblik på vedligeholdelse og drift.

18.01 PASSIV BRANDSIKRING

Materialer

Gennemføringer i lejlighedsskel, altså horisontale og lodrette bygningsdele herunder inkluderet kælder, såsom traditionelle træ bjælkelag med lerindskud samt støbte og murede indvendige vægge.

Registreringer

Ved begrænset besigtigelse kunne omfanget for brandsikring i etageadskillelser og indvendige vægge i kælder ikke opgøres ift. mængden.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Foreningen bør igangsætte en omfattende undersøgelse for brandsikring af hele ejendommen.

Hvornår?

Det bør udføres i 2022.

19 PRIVATE FRIAREALER



BESKRIVELSE

Gårdmiljø er indrettet med mindre beplantning og belagt med beton fliser.

GENERELLE ANBEFALINGER

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



19.01 GÅRDAREAL

Materialer

Gårdmiljø er indrettet med mindre beplantning og belagt med beton fliser.

Registreringer

Ingen bemærkninger

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



Tiltag

Det anbefales, at der blev taget hånd omkring lunger i belægningssten i gården, således at nedbør mv. blev ledt til brønde og ikke lå ophobet i belægningernes lunger.

Hvornår?

Der forventes inden vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



EJENDOMSUDVIKLING



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



ENERGIMÆSSIGE FORBEDRINGER

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

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



SOLCELLER

Montering af solceller på mansard. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystaliske silicium med et areal på ca. 26 kvm. Der kan installeres billigere solceller, men dette kan ikke anbefales. For at opnå optimal virkningsgrad vil det være nødvendigt at beskære trækrøner, så der ikke opstår skyggevirkning på solcellerne. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. Udgift til dette er ikke medtaget i forslaget.

Kilde: energimærkning gyldig fra 11. april 2015 til den 11. april 2025.



VASKERI

Gamle maskiner udskiftes til nye energibesparende maskiner med bedre virkningsgrad og vaskeevne.

Kilde: energimærkning gyldig fra 11. april 2015 til den 11. april 2025.



BELYSNING

Løbende bør alle armaturer eller elpærer udskiftes til LED.

Kilde: energimærkning gyldig fra 11. april 2015 til den 11. april 2025.



VARMT VAND:

Montering af ny cirkulationspumpe. Det vurderes at den eksisterende pumpe kan udskiftes til en ny pumpe med lavere effekt, som denne af fabrikat Grundfos, Type Alpha2, 18 W Pumpe dimensioneres af VVS installatør.

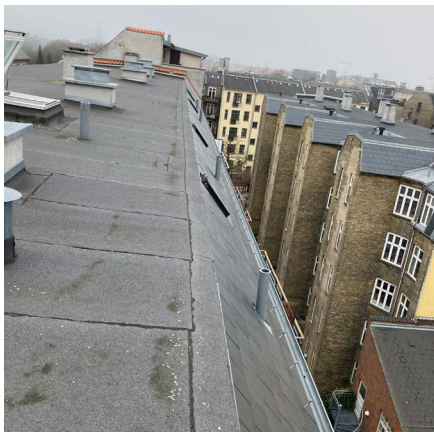
Kilde: energimærkning gyldig fra 11. april 2015 til den 11. april 2025.



ETABLERING AF TAGBOLIGER

Hvis det alligevel er tid til renovering af ejendommen, vil udgifterne til etablering af tagboliger ofte kunne reduceres, hvis renoveringen udføres sideløbende med etableringen af tagboliger. Fx kan man benytte det samme stillads, de samme skurvogne m.v. Ofte er det netop renovering af taget, der får en ejendoms beboere til at tage skridtet med at etablere tagboliger.

På langt sigt vil nye tagboliger forøge det lejbærende areal. Det betyder, at der i fremtiden bliver flere kvadratmeter at fordele fællesudgifterne på. På den måde kan der fx blive råd til forbedring af fællesarealer eller etablering af elevatorer. Mange ejendomme vil også kunne reducere de årlige udgifter til vedligehold, herunder reparationer på et gammelt og utæt tag. Endelig vil isoleringen af taget kunne reducere ejendommens årlige energiforbrug væsentligt, samt være med til at forbedre indeklimaet generelt i den øverste etage.



VÆRDISKABENDE RENOVERING MED TRIO ARKITEKTER

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

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

Det er vigtigt, at renoveringens indledende faser bliver et fælles anliggende, og at vi forstår hinandens dagsordener. I projektforløbet arbejder vi også sammen om metoder til at udvikle et fælles sprog for, hvordan der skal prioriteres i det komplekse møde mellem nyt og gammelt, som renoveringsprojekter altid byder på

BILAG - BUDGET