

10 års vedligeholdelsesplan



**A/B Teglholmgården
2450 København SV
December 2015**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Vedligeholdelsesplanen.....	3
Beskrivelse af ejendommen.....	3
Ejendommens stand.....	4
Det videre arbejde.....	6
Tilstandsvurdering.....	7
01.Tag.....	7
02. Kælder og fundering.....	9
03. Facader.....	11
04. Vinduer.....	13
05. Udvendige døre.....	15
06. Trapper.....	16
07. Porte og gennemgange.....	16
08. Etageadskillelser.....	17
09. WC / Bad.....	18
10. Køkken.....	18
11. Varmeanlæg.....	18
12. Afløb.....	19
13. Kloak.....	20
14. Vandinstallation.....	20
15. Gasinstallation.....	22
16. Ventilation.....	22
17. El og svagstrøm.....	23
18. Øvrige ombygningsarbejder.....	24
19. Private friarealer.....	24
Ejendomsudvikling.....	26
Konklusion.....	27
Vedligeholdelsesbudget.....	BILAG

VEDLIGEHOEDELSPLANEN

Ejendommen A/B Teglholtsgården er gennemgået i december 2015 med henblik på at registrere bygningens tilstand og udarbejde en plan for den fremtidige vedligeholdelse.

Der er ikke foretaget destruktive indgreb i bygningens klimaskærme og bygningsdele for at afdække eventuelle skjulte bygningskader.

Alle priser angivet i vedligeholdelsesbudgettet er vejledende overslagspriser, idet endelig fastlæggelse af omkostningerne, vil kræve et nærmere projekt og/eller indhentning af tilbud, ligesom prisen vil afhænge af det ønskede niveau for færdiggørelsen af arbejderne.

Alle håndværkerudgifter er ekskl. moms pr. primo 2015, uden afsatte udgifter til uforudseede følgearbejder samt rådgivning. Priser er udregnet på grundlag af erfaringspriser samt ved brug af prisbøgerne V&S.

Som grundlag for udarbejdelse af vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

- BBR-oplysninger.
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder.
- Energimærke af d. 18.02.2010.
- Tidligere udarbejdet tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan af oktober 2012.
- Dialog samt rundgang med Pia Lis Bendtsen.

Ved gennemgangen af bygningsdelene er der givet karakterer for hvilken tilstand den enkelte bygningsdel er i samt hvor vigtigt det er at udføre vedligeholdelsesarbejderne.

I rapporten benyttes følgende karakterer for angivelse af bygningsdelenes tilstand:

Vurdering:		Betydning:
A	God	Bygningsdelen har løbende været vedligeholdt og fremstår i god stand
B	Normal	Bygningsdelen er i normal stand alderen taget i betragtning
C	Mindre god	Bygningsdelen er nedbrudt og skal enten udskiftes eller vedligeholdes

BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommen A/B Teglholtsgården er beliggende på Händelsvej 7-21, Rubinsteinsvej 2-20 og Stubmøllevvej 2-10. Ejendommen er opført i 1940 og består af 1 bygning med 3 etager (stue til og med 2. sal) samt uudnyttet tagetage og kælder.

Kælderen er udnyttet med beboerlokale, fitnessrum, depotrum, varmecentral, cykelparkering o. lign.

Facaderne er udført i blankt murværk.

Tagkonstruktionen er opbygget med et traditionelt sadeltag med bølgeeternit plader.

Varmekilde er 2 strenget radiatorsystem tilsluttet fjernvarme i kælderen.

Ejendommene indeholder i alt 112 lejligheder. Alle lejligheder har eget køkken og toilet.

Matrikelnummer: 307 & 319, Kongens Enghave, København

Arealredegørelse iflg. BBR:

	Matr. nr. 307:	Matr. nr. 319:
Bebygget areal:	1.228 m ²	1.410 m ²
Samlet boligareal:	3.370 m ²	4.144 m ²
Samlet kælderareal:	1.224 m ²	1.410 m ²
Samlet tagetageareal:	0 m ²	0 m ²
Samlet erhvervsareal:	291 m ²	0 m ²
Samlet bygningsareal:	3.686 m ²	4.230 m ²

EJENDOMMENS STAND

Ejendommen A/B Teglholtsgården er overordnet set i normal stand.
Det anbefales at mindre skader/fejl udbedres jf. nærværende rapport.

Det er generelt en sund bygning med en robust klimaskærm, i form af et godt murværk og en god tagkonstruktion belagt med et fornuftigt tagbelægningsmateriale.

Som mange andre bygninger fra samme opførelsesperiode, opstår der løbende vedligeholdelsesarbejder på nuværende tidspunkt.

Bygningsdel	Vurdering	Bemærkninger
01. TAG	God / Normal	Tagbelægningen er udført med bølgeeternitplader. Der er foretaget tagrenovering i 2001, hvorfor tagbelægningen generelt er pæn. Taggennemføringer er ligeledes pæne og i god stand. Tagrender og nedløb er udført i zink og er generelt i god stand.
02 . KÆLDER OG FUNDERING	Normal	Kælderen virker generelt tør og sund og der er ikke registreret nævneværdige fugtproblemer. Kælderens overflader er istandsat og er derfor generelt i god til normal stand. I beboerlokalet er der enkelte steder på væggene registreret fugtudtrængninger der bør udbedres. Udvendige kældernedgange er pæne og uden skader.
03. FACADER	Normal / Mindre god	Facaderne er udført i blankt murværk og med pudset sokkel. Murværket på facaderne er generelt i normal stand uden de store mængder frostsprængninger og sætningsrevner men med områder hvor fugerne er manglende/porøse og bør retableres. Den pudsede sokkel har flere revner og afskalninger der anbefales udbedret. Ejendommens altaner trænger til gennemgribende renovering.
04. VINDUER	Normal / Mindre god	Vinduer i opgangene og i lejlighederne er malerbehandlede trævinduer med 2-lags termoruder. Disse trænger vedligeholdelse ved malerbehandling eller alternativt total udskiftning. Stålrammevinduer i kælderen er nedbrudte og bør skiftes indenfor planperioden. Fuger omkring vinduer mod gaden har mistet deres elasticitet og bør udskiftes.
05. UDVENDIGE DØRE	Normal	Ejendommens udvendige døre er udført som malerbehandlet træ med glasfelter. Disse er i normal stand men bør vedligeholdes med malerbehandling. Altandøre er slidte af vejrliget og trænger til gennemgribende vedligeholdelse med snedkerreparation og malerbehandling.
06. TRAPPER	Normal / Mindre god	Overfladerne på hovedtappen er generelt pæne med enkelte afskalninger på trappens træoverflader. Der er planlagt udskiftning af linoleum på samtlige trapper.
07. PORT OG GENNEMGANGE	Normal	Porten er udført automatisk med motor. Denne bør serviceres løbende. Portrummet fremstår pænt og uden store skader. Loftet anbefales isoleret.
08. ETAGEADSKILLELSER	Normal	Ejendommens etageadskillelse mellem kælderen og stuetagen er udført med træbjælkelag og er generelt hel og uden skader på loftet. Etageadskillelsen mellem 2. sal og loftet er i normal stand, og denne er efterisoleret.
09. WC / BAD	-	Toiletter/Vådrum er ikke vurderet i nærværende vedligeholdelsesplan.

10. KØKKEN	-	Køkkener er ikke vurderet i nærværende vedligeholdelsesplan.
11. VARMEANLÆG	Normal	Varmecentralerne er placeret i kælderen og tilsluttet fjernvarme. Varmecentralerne anbefales jævnligt serviceret. Varmeinstallationerne er ejendommens eksisterende og der bør forventes løbende vedligeholdelsesomkostninger på disse. Isolering af varmeinstallationerne er generelt udført tilfredsstillende.
12. AFLØB	Normal / Mindre god	Faldstammerne er næsten alle udskiftet, dog mangler der omkring 5 op-gange. Det er planlagt at foretage udskiftning i de manglende op-gange.
13. KLOAK	Normal	Kloakken er oplyst til at være velfungerende og der er udført TV-inspektion på denne.
14. VANDINSTALLATION	Normal	Vandinstallationer er en blanding af ejendommens eksisterende og nyere. Eksisterende installationer er generelt i normal stand men, pga. af alderen, må der forventes løbende udskiftning af enkelte rørstræk. Isolering af vandinstallationerne er generelt udført tilfredsstillende.
15. GASINSTALLATION	Normal	Der forefindes gasinstallation i ejendommen og denne er oplyst til at være velfungerende.
16. VENTILATION	Normal	Der er i lejlighedernes badeværelser og køkkener etableret mekanisk centralsug placeret i ejendommens tagrum med afkast over tag, og tilsluttet ejendommens eksisterende aftrækskanaler. Disse anbefales renset.
17. EL OG SVAGSTRØM	Normal	Ejendommens elinstallationer på fællesarealerne er en blanding af de eksisterende og nyere. Generelt er disse i normal stand, men der skal forventes løbende vedligeholdelse.
18. ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER	-	-
19. GÅRDAREAL	Normal	Belæggningerne på ejendommens indgangsstier, cykelparkering samt i gården ligger generelt pænt, dog med enkelte områder med forskydninger og lunger der bør rettes op. Garagerens bygningsdele er generelt i normal stand og der forventes ikke de store vedligeholdelsesopgaver på disse.

DET VIDERE ARBEJDE

Når A/B Teglholtsgården modtager vedligeholdelsesplanen med tilhørende vedligeholdelsesbudget, skal der træffes beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi. Trio Arkitekter har stor ekspertise indefor renovering, vedligeholdelse og servicering af ejendomme og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres på ejendommen.

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 2. år at gennemgå ejendommen og revidere nærværende vedligeholdelsesplan for at sikre, at denne er opdateret i forhold til udførte vedligeholdelsesarbejder, der løbende bliver udført på ejendommen, samt nyopståede skader. Dette tilbydes for 30% af normalprisen.

Såfremt foreningen vælger at benytte Trio Arkitekter som rådgiver i forbindelse med større vedligeholdelsesprojekter, vil det være muligt at få modregnet faktura for vedligeholdelsesplanen i byggesagshonoraret.

TILSTANDSVURDERING

01. TAG

Ejendommens tag og tagkonstruktion er udført som traditionelt sadeltag med ca. 15 graders hældning belagt med bølgeeternitplader. Tagrender og tagnedløb er udført i zink.

01.01 - A/B

Tagbelægning er udført som bølgeeternitplader på gitterspær med ca. 15 graders hældning. Tagbelægningen er oplagt uden undertag. Det oplyses at der er udført tagrenovering/udskiftning i 2001, hvorfor tilstanden også er derefter. Der er registreret et lag af alger og mos på tagpladerne. Det kan med tiden overvejes om taget skal afrensnes - men det vurderes ikke nødvendigt inden for planperioden.

Tilstanden på tagbelægningen er god til normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

01.02 - A/B

Taggennemføringer som faldstammeudluftninger, taghætter mm. er alle udført i zink. Zinkoverfladerne på, samt inddækningerne omkring, taggennemføringerne er pæne og uden synlige skader.

Tilstanden på taggennemføringerne er god til normal.

Det anbefales min. én gang om året visuelt at efterse taggennemføringerne samt disses inddækninger for revner og gennemtæringer, for at sikre at der ikke trænger vand ind i tagkonstruktionen.

Bør visuelt efterses én gang om året.

01.03 - A

Tagrender og tagnedløb er udført i zink. Det oplyses at samtlige tagrender og tagnedløb på ejendommen er udskiftet i forbindelse med tagudskiftningen i 2001. Der er derfor hverken registreret utætheder eller skader. Det vurderes derfor at disse er velfungerende og med korrekt fald.

Tilstanden på tagrenderne og nedløbene er god.

Det anbefales at tagrender renses min. hvert 2. år for at forhindre at vand bliver ophobet og afvander udover, eller bagover, tagrendekanten og ned af facaden og derved øger risikoen for at facaden bliver beskadiget/nedbrudt.

Bør renses min. hvert 2. år.



01.04 - B

Tagetagen er uudnyttet.

Der er ikke etableret isolering af tagetagens skrå tagflader, men etageadskillelsen mod underliggende etage.

Tagetagen virker generelt tør og gennemventileret uden problemer med fugt.



01.05 - B

Tagvinduer er af nyere fabrikat og vurderes at være udskiftet i forbindelse med tagudskiftningen.

Der er registreret skade på vinduet i opgangen Stubmøllevvej 4.

Tilstanden på tagvinduerne er normal.

Det anbefales visuelt at eftergå tagvinduerne min. én gang om året for at sikre at disse er tætte så der ikke trænger vand ind i tagkonstruktionen.

Derudover bør det beskadigede vindue i opgangen Stubmøllevvej 4 repareres.

**Bør visuelt efterses én gang om året.
Bør repareres i 2016.**



01.06 - A/B

Brandkammene er udført som murede i blankt murværk med afdækning i tagsten. Generelt ser overfladen på brandkammene pæne ud med et mindre omfang af manglende fuger og frostsprængte sten. Derudover ser afdækningsteglene også ud som om de ligger fast uden risiko for nedstyrtning.

Tilstanden på brandkammene er normal.

Det må forventes at der vil komme nødvendige reparationer på brandkammenes overflader, herunder både murværk og afdækningstegl.

Bør repareres i 2021.



01.07 - B

Skotrender er udført med zink. Pga. tagets korte alder vurderes det at skotrenderne er hele og uden større skader der kan påvirke de underliggende bygningsdele.

Tilstanden på skotrenderne er normal.

Det anbefales visuelt at besigtige skotrenderne indefra min. én gang om året for at sikre at disse er tætte så der ikke trænger vand ind i tagkonstruktionen.

Bør visuelt efterses én gang om året.



02.

KÆLDER OG FUNDERING

Kælderen benyttes til en række forskellige formål, herunder beboerlokale, fitnessrum, pulterrum, cykelparkering, vaskeri, tørrerum, varmecentral osv. Der er adgang til kælderen via udvendige trappeskakte samt via ejendommens hovedtrapper.

02.01 – B

Kældergulvet er i største delen af kælderen udført støbt i beton. Derudover er der i forskellige dele af kælderen lagt en afsluttende gulvbelægning på betongulvet.

Det drejer sig om følgende:

- malerbehandling i tørrerum
- fliser i vaskerier og på toiletter
- tæpper i beboerlokaler

Generelt ser overfladerne på gulvene, både med eller uden gulvbelægning, pæne ud uden nævneværdige tegn på skader samt indtrængen fugt. Derudover er der heller ikke registreret de store mængder revner eller afskalninger på gulvets overflader.

Der er dog i enkelt tørrerum registreret afskallende maling på gulvet.

Tilstanden på kældergulvene er normal.

Det anbefales at gennemgå samtlige tørrerum hvor der er etableret malerbehandlet gulvbelægning for at sikre at denne er hel og uden afskalninger. Hvor der registreres afskalninger bør gulvbelægningen repareres.

Derudover vurderes de resterende gulve ikke til at give anledning til udgifter ud over alm. vedligehold.

Bør udbredres i 2016.

Det har ikke været muligt at besigtige gulvets tilstand hvor der er lagt tæppe på.

02.02 - B

Kælderydervægge og skillevægge er udført som murede, pudsede og malerbehandlede. Og vægoverfladerne fremstår generelt pæne og hele. Det oplyses at overfladerne på kældervæggene er istandsat indenfor den senere årrække, herunder omfugning af den nederste del af kældervæggene samt pudsning og maling.

Der er ikke omfattende tegn på opstigende fugt og der er ikke registreret store områder med afskallende puds/maling. Dog er der i beboerlokalet registreret udbulinger i malingen og den underliggende puds på kælderydervæggen. Sandsynligvis pga. fugtophobning bag forkert maling.

Tilstanden på væggene er normal.



Det anbefales at overfladerne på kældervæggene i beboerlokalerne afrenses for eksisterende malerbehandling og efterfølgende behandles med ny diffusionsåben maling for at sikre at evt. fugt i væggen kan diffundere ud i rummet.

Bør udbedres i 2016.



02.03 – A/B

De udvendige kældernedgange er udført henholdsvis med trin i præstøbte sten, den afgrænsende skaktvæg under terrænen er støbt i beton og værn over terrænen er udført i rundede galvaniserede rør. Generelt er samtlige af trappernes delelementer pæne og uden skader.

Tilstanden på de udvendige kældernedgange er god til normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



02.04 - B

Depotrummene placeret i kælderen er udført med træskillevægge. Der er tegn (fugtskjolder) på brædderne, på at kælderen har stået under vand eller at der trænger vand op i brædderne. Skjolderne ser dog ældre ud og det vurderes derfor til ikke at skyldes jævnlig fugtindtrængen og derved et større problem.

Tilstanden på trævæggene er normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



02.05 - B

Vaske- og tørrerum er indrettet i kælderen. Vaskerummene er indrettet med 3 vaskemaskiner og 1 tørretumbler med afkast til det fri. Vaske- og tørrerummene overflader er som i resten af kælderen og der er umiddelbart ingen yderligere skader eller vedligeholdelsesarbejder i disse rum.

Tilstanden på vaske- og tørrerummene er god til normal.

Vaskemaskiner og tørretumbler bør løbende serviceres. Udgifter til servicering forventes afholdt via de alm. driftsomkostninger.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



02.06 - A/B

Beboerlokale er indrettet i kælderen med 2 tilhørende toiletter og et køkken. Det oplyses at det ca. er 3 år siden lokalet blev indrettet. Generelt er beboerlokalet og overfladerne i rummene i pæn stand, hvilket sandsynligvis skyldes lokalets korte alder. Der er dog registreret enkelte fugt problemer på kælderydervæggens indvendige side - se punktet om kældervæggene.

Tilstanden på beboerlokalet er god til normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



03.

FACADER

Facaderne er udført med pudset sokkel og med blankt murværk i røde mursten mod gaden og gule musten mod gården.

03.01 – B/C

Sokkel er udført pudset. Der er specielt på gadefacaderne registreret revner og afskalninger der bør udbedres inden disse udvikler sig og det bagvedliggende murværk tager skade.

Tilstanden på soklen er normal til mindre god.

Det anbefales at de områder hvor soklen er nedbrudt reparerer for at sikre at skaderne ikke udvikler sig.

Bør udbedres i 2016.

03.02 – B/C

Facaderne er udført muret med blankt murværk i røde mursten mod gaden og gule mursten mod gården.

Der er på begge facader registreret områder med manglende og porøse mørtelfuger forskellige steder på facaderne.

Derudover er murværket omkring ejendommens hoveddøre medtaget af vejrlig og sandsynligvis også af opstigende grundfugt. Der er ligeledes enkelte steder sætningsrevner.

Endvidere er der til hver lejlighed 2 stk. huller i facaden, der ved ejendommens opførelse har fungeret som luftindtag til et viktualieskab. Enkelte huller er dækket over med riste, men største delen af hullerne er utildækket.

Tilstanden på murstenene er normal. Tilstanden på mørtelfugerne er normal til mindre god.

Det anbefales at murværket gennemgås for sætningsrevner, frostsprængninger, udfaldne og manglende fuger for at sikre at disse skader



ikke udvikler sig til større og mere omfattende skader.

Bør udbedres i 2017.

Derudover anbefales det montere riste over eller at lukke hullerne i facaden der tidligere har været brugt til vikualieskabene.



03.03 – B/C

Sålbænke under vinduerne, både mod gade og gård, er udført støbte. Generelt er der på sålbænkene registreret afskalninger og revner.

Tilstanden på sålbænkene er normal til mindre god.

Det anbefales som minimum at revnede sålbænke udskiftes med nye hele sålbænke. Derudover bør det vurderes om sålbænke med afskalninger også skal udskiftes.

Bør udberede i 2017.



03.04 - B/C

Ejendommens **altaner** er kun monteret på gadefacaden. Altanerne er udført med indspændte stålbjælker og med støbt bund i beton. Værn er udført med malerbehandlet rundstål samt bølgeplade.

Der er registreret revner i flere af altanernes støbte bunde, herunder afskalninger på undersiden af altanerne hvor indstøbte bærejern ligger. Derudover er inddækningen på altanbundenes forsider mange steder løs og flere steder faldet af.

Og altanernes værn er ligeledes meget medtaget af påvirkningerne fra vejrliget.

Tilstanden på altanerne er normal til mindre god.

Det anbefales at skader på altanernes betonbunde udbedres ved opbankning, rustbehandling og tilstøbning igen. Derudover anbefales det ud fra et økonomisk synspunkt, at altanværnene udskiftes med nye.

Alternativt bør der ses på muligheden for at altanerne udskiftes med nye.

Bør renoveres i 2017.



03.05 - A/B

Baldakiner er etableret over hver hoveddør til trappeopgangene. Det oplyses at baldakinerne er etableret samtidigt med tagrenoveringen i 2001. Baldakinerne er udført med zink på sider og underside samt med tagpap på oversiden. Der er ikke registreret skader på overfladerne.



Tilstanden på baldakinerne er god til normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

04.

VINDUER

Vinduer er udført som malerbehandlede trævinduer både mod gade og gård.

Generelt bør malerbehandlede trævinduer og -døre malerbehandles ca. hvert 7. år for at sikre at disse er beskyttet mod nedbrydning.

04.01 - B/C

Vinduer i opgang er udført som malerbehandlede trævinduer med 2 lags termoglas. Det er registreret at malerbehandlingen på vinduernes udvendige overflader er begyndt at afskalle og træet er begyndt at blive nedbrudt.

Tilstanden på vinduerne er normal til mindre god.

Det anbefales at vinduernes udvendige overflader vedligeholdes med snedkereftergang samt afrensning og malerbehandling.

Bør vedligeholdes i 2017.

04.02 - B/C

Vinduer i lejligheder mod gaden er, ligesom vinduerne i opgangene, alle udført som malerbehandlede træ-elementer med 2 lags termoruder.

Og der er på disse elementer ligeledes registreret begyndende nedbrydning af træet samt afskallende malerbehandlingen.

Det oplyses endvidere at enkelte beboerne har haft problemer med vandindtrængen ved direkte slagregn mod vinduerne.

Tilstanden på vinduerne er normal til mindre god.

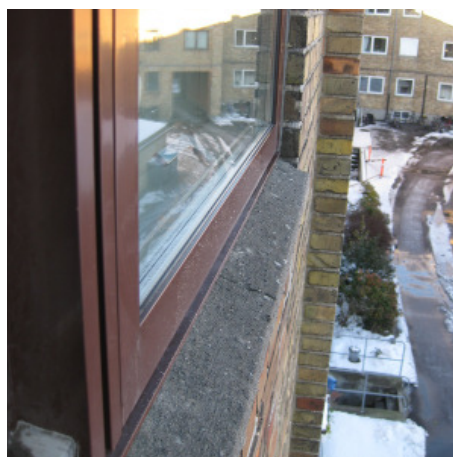
Det anbefales at vinduernes udvendige overflade vedligeholdes med snedkereftergang samt afrensning og malerbehandling.

Alternativt bør det overvejes om samtlige vinduer skal udskiftes i stedet.

Bør vedligeholdes i 2017.

04.03 - B

Vinduer i lejligheder mod gården er udført som træ/alu-elementer med 2 lags termoglas. Det oplyses at disse er udskiftet omkring 1994. Vinduerne og overfladerne er generelt pæne og uden større synlige nedbrydninger.



Tilstanden på vinduerne er normal.

Det anbefales at vinduerne min. 1 gang om året serviceres afvaskning af den udvendige aluminiumsoverflade samt hængsler og skinner. Endvidere skal hængsler og skinner smøres.

Bør serviceres min. 1 gang om året.



04.04 - B/C

Kældervinduer er udført i forskellige typer og materialer - der er kældervinduer udført som malerbehandlede træ-vinduer med 2 lags termoruder, vinduer med stålrammer med 1 lags ruder samt træ/alu-vinduer med 2 lags termoruder.

Tilstanden på de enkelte elementer er også meget forskellig.

Generelt er der ikke registreret de store skader og nedbrydninger på træ-vinduerne samt træ/alu-vinduerne. Men på vinduerne med stålrammer, der sandsynligvis er ejendommens eksisterende, er der registreret store nedbrydninger og flere vinduer med beskadiget glas.

Nedbrydningerne vurderes så omfattende at det ikke er muligt at reparere vinduerne.

Tilstanden på træ-vinduerne er normal.

Tilstanden på træ/alu-vinduerne er normal.

Tilstanden på stålramme-vinduerne er mindre god.



Det anbefales at træ-vinduernes udvendige overflade vedligeholdes med afrensning og malerbehandling.

Bør vedligeholdes i 2018-2020.

Det anbefales at stålramme-vinduerne udskiftes inden for planperioden.

Bør udskiftes i 2020.



04.05 - B/C

Fuger omkring vinduerne i lejlighederne og opgangene er udført som elastiske gummifuger. Fugerne omkring lejlighedsvinduerne mod gården har stadig sin elasticitet og der er ikke registreret manglende fuger eller fuger der har sluppet deres vedhæftning.

Derimod er fugerne omkring lejlighedsvinduerne mod gaden hårde, uden elasticitet og revnede.

Fugerne omkring kældervinduerne er udført henholdsvis som mørtelfuger og elastiske fuger.

Tilstanden på de elastiske fuger er normal til mindre god.

Tilstanden på mørtelfugerne er normal til mindre god.



Det anbefales at udskifte fugerne omkring lejlighedsvinduerne mod gaden.

Bør udskiftes i 2017.

Derudover bør fugerne omkring kældervinduerne eftergås og retableres de steder hvor der er manglende eller nedbrudte fuger.

Bør vedligeholdes i 2017.



05.

UDVENDIGE DØRE

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

Generelt bør malerbehandlede trævinduer og -døre malerbehandles ca. hvert 7. år for at sikre at disse er beskyttet mod nedbrydning.

05.01 - B

Dørene til hovedtrapperne er udført som malerbehandlede trædøre med glasfelter med 2 lags termoruder. Dørenes overflader er generelt pæne men bærer præg af slidtage fra dagligt brug og vejrliget og trænger til vedligeholdelse.

Tilstanden på dørene er normal.

Det anbefales at dørene afrenses og vedligeholdes med malerbehandling.

Bør vedligeholdes i 2018.



05.02 - B

Dørene til kælderen er udført som malerbehandlede træ-elementer som pladedøre med sparkeplade i rustfrit stål på den nederste 1/3 af dørbladet. Disse bærer ligesom dørene til hovedtrapperne også præg af slidtage fra dagligt brug samt slidtage fra vejrlig, og trænger til alm. malervedligeholdelse.

Tilstanden på dørene er normal.

Det anbefales at dørene afrenses og vedligeholdes med malerbehandling.

Bør vedligeholdes i 2018.



05.03 - B/C

Altandørene er ligesom vinduerne i lejlighederne udført som malerbehandlede træ-elementer med glasfelter med 2 lags termoruder. Det oplyses at flere beboere selv har udskiftet altandørene. De registrerede trænger, ligesom vinduerne, til vedligeholdelse og der er registreret begyndende nedbrydning af træet og adskallende maling på dørene.



Tilstanden på dørene er normal til mindre god.

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

Bør vedligeholdes i 2017.

06.

TRAPPER

Trappeopgange er kun som hovedtrappeopgange. Der er via hovedtrapperne adgang til kælderen.

06.01 - B/C

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

Vægge og lofter er udført malerbehandlede. Generelt er trappernes malede overflader slidte og afskalede, og der er registreret revner på undersiderne af trappeløbene.

Det oplyses at trapperne på Stubmøllevej 2-8 har fået ny linoleum på trin og reposer medio 2015. Endvidere oplyses det at der er bevilget et beløb til at sætte de resterende opgange i stand for.

Der er i terrazzoen i stueetagen registreret enkelte små revner som kunne skyldes rustne bæreljern i konstruktionen.

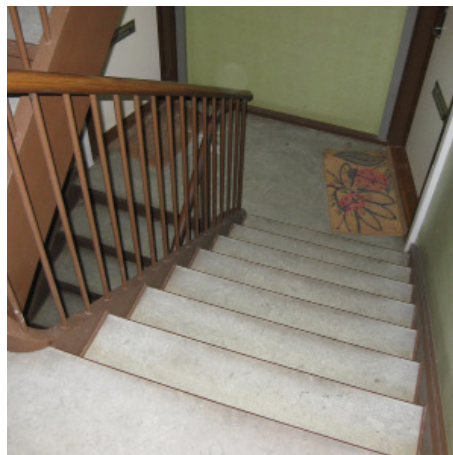
Tilstanden på trappernes overflader er normal til mindre god.

Der er planlagt udskiftning af trappernes linoleum inden for kortere tid.

Derudover bør revner i terrazzoen hugges op, indstøbte bæreljern rustbehandles og støbes til igen for at sikre at disse skader ikke udvikler sig.

Endvidere anbefales det inden for planperioden at trappernes træoverflader vedligeholdes med malerbehandling.

Bør vedligeholdes i 2020-2023.



07.

PORTE OG GENNEMGANGE

Der forefindes port fra Händelsgade til gården.

07.01 - B

Porten er udført i galvaniseret stål og er udført med automatik - motor styrer åbning og lukning af porten. Generelt er der ikke registreret rust eller slidtage på porten.

Tilstanden på porten er normal.

Det anbefales løbende at servicere automatikken på porten. Det vurderes at udgifter til servicering forventes kan afholdes via de alm. driftsomkostninger.



Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

07.02 - B/C

Portrum fremstår med vægge i blankt murværk i røde mursten, asfaltbelægning og støbt loft mod overliggende lejlighed.

Generelt er overfladerne i almindelig stand, taget alderne i betragtning. Der er, ligesom på facaderne, registreret porøse og manglende mørtelfuger. Men da murværket er mindre udsat for vejrliget i portrummet er vigtigheden af reparation ikke så som på facaderne.

Loftet er udført støbt og der er udført mindre reparationer af dette.

Tilstanden på portrummet er normal.

Det anbefales at efterisolere loftet af portrummet med 200 mm isolering for at minimere kulde til den overliggende lejlighed.

Bør udføres i 2018.



08.

ETAGEADSKILLELSER

Etageadskillelser mellem etager er udført henholdsvis som træbjælkelag med pudsede lofter, lerindskud og trægulvbrædder samt som støbte på fx badeværelser eller over varmecentraler.

08.01 - B

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er hovedsageligt udført med træbjælkelag. Enkelte steder, fx over varmecentralen, er etageadskillelsen dog udført støbt i beton. Loftoverfladerne på etageadskillelsen med træbjælker er pudset og malerbehandlet og fremstår generelt uden skader, afskalninger osv. Der er på de støbte etageadskillelser registreret enkelte revner på lofterne. Revnerne er sandsynligvis opstået pga. korrosionsudvidelser på de indstøbte bærestøber.

Tilstanden på etageadskillelsen er normal.

Det anbefales at få undersøgt revnedannelserne og sikre at disse ikke skyldes konstruktive forhold. Udgifter for udførelse af undersøgelse vurderes kunne afholdes via det almindelige driftbudget.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



08.02 - B

Etageadskillelsen mellem 2. sal og tagetagen er udført med træbjælkelag. Tagrummet er isoleret vandret ned mod under-



liggende lejligheder med ca. 200 mm. Isolering er flere steder nedtrådt eller beskadiget.

Tilstanden på etageadskillelsen er normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



09.

WC/BAD

Toiletter/Vådrum i lejlighederne er ikke vurderet i nærværende vedligeholdelsesplan da disse ombygges og vedligeholdes af den enkelte beboer.

10.

KØKKEN

Køkkenerne i lejlighederne er ikke vurderet i nærværende vedligeholdelsesplan da disse ombygges og vedligeholdes af den enkelte beboer.



11.

VARMEANLÆG

Ejendommen har 2 varmecentraler, begge placeret i kælderen.

11.01 - B

Varmecentralerne er tilsluttet fjernvarme og disse er oplyst til generelt at være velfungerende uden de store udfald.

Varmtvandbeholdere og varmevekslere er jf. nummerplader etableret i 1983, og der bør derfor forventes løbende servicering af disse komponenter.

Det oplyses at varmecentralen løbende er ombygget/moderniseret med nye lavenergi pumper, komponenter/styring mm.

Det oplyses at systemet udsلامmes 1 gang hver måned og at der derudover er serviceaftale med Krüger Aquacare.

Tilstanden på varmecentralen er normal.

Der forventes ikke væsentlige vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden, under forudsætning af at der løbende udføres den nødvendige vedligeholdelse og servicering.

Bør serviceres hvert år.



11.02 - B

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

Tilstanden på isolering af varmerør er normal.



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

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.

11.03 - B

Varmeinstallationen er sandsynligvis ejendommens eksisterende og anlægget er etableret som et 2 strenget anlæg.

Det oplyses at installationerne og anlægget generelt er fungerende, med mindre driftforstyrrelser. Det vurderes pga. alderen at der løbende vil forekomme tærringer og utætheder på installationerne.

Tilstanden på varmeinstallationen er normal.

Pga. installationernes alder bør der forventes løbende vedligeholdelsesarbejder og -udgifter indenfor planperioden. En totaludskiftning anbefales på nuværende tidspunkt ikke.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



11.04 - B

Radiatorerne i lejlighederne er en blanding af ældre udført i støbejern og nyere panelradiatorer.

Radiatorerne er placeret både centralt i lejlighederne samt under vinduer ved ydervæggene. Placeringen og antallet af radiatorer i lejlighederne er generelt tilfredsstillende, dog er placeringen centralt i lejlighederne ikke optimal i forhold til varmefordelingen.

Radiatorerne er udstyret med forskellige typer termostatventiler og elektroniske målere.

Tilstanden på radiatorerne, og deres komponenter, er normal.

Der må på grund af alderen forventes en løbende udskiftning af ejendommens radiatorer. Derudover skal det endvidere forventes at varmemålere samt termostatventiler løbende skal serviceres samt udskiftes.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



12.

AFLØB

Faldstammerne er både ejendommens eksisterende i støbejerne samt nyere i stål.

12.01 - B

Faldstammerne er udført separat for henholdsvis køkkener og toiletter. I køkkenerne er faldstammerne udført med dimensionen på ca. $\varnothing 75$ mm og på toiletterne er dimensionen ca. $\varnothing 110$ mm. Mange af faldstammerne var udført skjulte. Men det oplyses at hovedparten af ejendommens faldstammer er udskiftet med nye i stål. Umiddelbart vurderes det at der er omkring 5 opgange hvor eksisterende støbejerns faldstammer mangler at blive udskiftet.

Tilstanden på faldstammerne er normal.

Det anbefales at udskifte de resterende eksisterende faldstammer så foreningen kun har nyere faldstammer.

Når samtlige faldstammer er udskiftet bør faldstammerne renses ca. hvert 5. år for at sikre at disse forbliver fuldt funktionsdygtige.

Bør udskiftes i prioden 2017-2019.



13.

KLOAK

Ejendommens kloak er oplyst uden problemer.

13.01 - B

Kloakken er oplyst til at være velfungerende og uden de store problemer med afledning af vand. Det oplyses endvidere at der i 2010 er foretaget rensning og stømpeføring af kloakledninger i gården og under ejendommen.

Tilstanden på kloakken er normal.

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

Bør udføres i 2020.



13.02 - A/B

Højvandsslukkere er etableret på samtlige afløb i ejendommens kælder. Det oplyses at disse er velfungerende og at der ikke har været vand i kælderen.

Tilstanden på højvandsslukkerne er god til normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover almindelige driftsomkostninger.



14.

VANDINSTALLATION

Ejendommens vandinstallationer er hovedsageligt de eksisterende koldt- og varmtvandsinstallationer.



14.01 - B/C

Vandinstallationerne er sandsynligvis ejendommens eksisterende og udført med koldt- og varmtvandsstreng. Enkelte dele af vandinstallationerne er udskiftet med nye, men hovedsageligt i lejlighederne.

Pga. installationernes alder må der forventes løbende tæring og utætheder på disse på nuværende tidspunkt. Derudover er der stor sandsynlighed for gennemløbet i installationerne er lukket til pga. aflejringer på installationernes indvendige overflade.

Tilstanden på vandinstallationen er normal til mindre god.

Udgifter til evt. reparationer forventes afholdt via det alm. vedligeholdelsesbudget. Det anbefales at undersøge installationernes indvendige tilstand for at sikre at der er tilstrækkeligt gennemløb. Udgift til undersøgelse af dette forventes dækket via det almindelige driftbudget.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



14.02 - B

Isolering af vandinstallationer i ejendommen uopvarmede rum som fx kælderen er generelt udført tilfredsstillende. Der er dog registreret enkelte rørstræk hvor isoleringen mangler.

Tilstanden på isolering af vandrør er normal.

Det anbefales at eftergå isoleringen på vandinstallationen og retablere de områder hvor isoleringen mangler.

Bør udføres i 2016.



14.03 - B

Vandmålere er der ikke monteret selvstændigt i de enkelte lejligheder - forbrug afregnes fordelt via hovedmåler.

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

Tilstanden på vandmåler er normal.

Der er ved udgangen af 2016 krav om at der skal være monteret selvstændige vandmålere i alle boliger.

Bør etableres i 2016.



15. GASINSTALLATION

Der forefindes gasinstallation i ejendommen.

15.01 - B

Flere lejligheder er tilsluttet **gasinstallatio-**
nen, men mange lejligheder er gået over til el-
komfurer. Gasinstallationen er oplyst til at være
velfungerende og uden større driftsproblemer.

Tilstanden på gasinstallationen er normal.

Det anbefales at installationen eftergås af auto-
riseret installatør min. hvert år.

**Der forventes ingen vedligeholdelsesud-
gifter indenfor planperioden udover alm.
driftsomkostninger.**



16. VENTILATION

Udluftning/aftræk i lejlighederne er registreret
stikprøvevis. Udluftning er udført henholdsvis
som naturlig og/eller mekanisk ventilation og
enten over tag eller gennem ydervæggen.

16.01 - B/C

Udluftning/aftræk fra badeværelser er
udført enten som naturlig ventilation gennem
vindue i facaden eller via mekanisk udsugnings-
anlæg tilsluttet eksisterende aftrækskanaler.
Anlægget er placeret i tagrummet i forbindelse
med tagudskiftningen i 2001.
Der er under gennemgangen ikke registreret
sug ved ventilerne i lejlighederne.

Tilstanden på udluftningen er normal til mindre
god.

Det anbefales at kanaler og ventiler i lejlighe-
derne renses. Derudover bør det undersøges
hvorfor der ved gennemgangen ikke var sug på
det mekaniske udsugningsanlæg.
Udsugningsanlægget skal løbende serviceres,
herunder renses.

Bør renses i 2016.



16.02 - B/C

Udluftning fra køkkener er ligesom på
badeværelserne udført enten som naturlig
ventilation gennem vindue i ydervæggen eller
via mekanisk udsugningsanlæg tilsluttet eksis-
terende aftrækskanaler.
Enkelte lejligheder har endvidere monteret em-
hætter, enten med kulfilter eller tilsluttet afkast
til det fri gennem ydervæggen.
Der er under gennemgangen ikke registreret
sug ved ventilerne i lejlighederne.

Tilstanden på udluftningen er normal til mindre
god.



Det anbefales at kanaler og ventiler i lejlighederne renses. Derudover bør det undersøges hvorfor der ved gennemgangen ikke var sug på det mekaniske udsugningsanlæg. Udsugningsanlægget skal løbende serviceres, herunder renses.

Bør renses i 2016.



16.03 - A/B

Udluftning af tørrerum er etableret med mekanisk ventilering der er ført ud gennem kælderydervæggen. Generelt virker tørrerummene vel ventileret.

Tilstanden på udluftningen er god til normal.

Det anbefales at der løbende udføres service på de mekaniske komponenter og at det sikres at udsugningen renses.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



17.

EL OG SVAGSTRØM

El-installationerne på ejendommens fællesarealer fremstår som ældre men dog uden problemer. El-installationerne i lejlighederne er ikke besigtiget i nærværende vedligeholdelsesplan.

17.01 - B

Ejendommens **elinstallationer** er en blanding af de eksisterende fra ejendommens opførelse samt nyere. Der ses både smeltesikringer og automatsikringer samt HFI og HPFI relæer. Det oplyses at el-installationerne generelt er velfungerende.

Tilstanden på elinstallationerne er normale.

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



Bør gennemgås i 2017.

17.02 - B

El-installationerne i lejlighederne er ikke vurderet i nærværende vedligeholdelsesplan da disse er beboernes eget ansvar. Men relæerne i lejlighederne er besigtiget. I de besigtigede lejligheder er der monteret henholdsvis HFI og HPFI-relæer.

Tilstanden på relæer er normal.

Det anbefales at relæerne jævnligt testes af den enkelte beboer.



Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.

17.03 - B

Dørtelefonanlæg er etableret i samtlige af ejendommens lejligheder.

Tilstanden på dørtelefonanlægget er normal.

Det anbefales at anlægget løbende serviceres for at sikre at dette er velfungerende. Udgifter til service afholdes via det alm. driftsbudget.

Bør løbende serviceres.



17.04 - C

Røgalarmer er ikke installeret hverken i ejendommens hovedtrappeopgange eller i kælderen.

Tilstanden på røgalarmerne er mindre god.

Det anbefales at montere røgalarmer øverst i trappeopgangene samt i kælderen.

Bør monteres i 2016.



17.05 - B

Belysning på ejendommens fællesarealer som kælder og trappeopgange er udført henholdsvis med alm. afbrydere samt med sensorer og timer.

Armaturerne oplyses til at være velfungerende.

Tilstanden på belysningsarmaturerne er normal.

Det anbefales at udskifte samtlige lyskilder til LED såfremt det er muligt i belysningsarmaturerne.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



18.

ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER

Under øvrige arbejder beskrives bygningsdele og forhold der ikke falder ind under nogle af de tidligere punkter i nærværende vedligeholdelsesplan.

19.

PRIVATE FRIAREALER

Ejendommens friarealer er afgrænset til indgangstier samt græs og hække foran ejendommen. Bag ejendommen er der fortov med belægningssten, vejareal med asfalt og grønt område.



19.01 - B

Indgangstier og cykelparkering mellem forhaven mod Händelsvej og Rubinsteinsvej er udført med betonfliser. Generelt ligger fliserne pænt og uden større områder med forskydninger og lunger.

Tilstanden på flisebelægningen er normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



19.02 - A/B

Fortov og vejareal i gården er udført henholdsvis med belægningssten og asfalt. Både belægningsstenene og asfalten ser forholdsvis ny ud. Der er registreret enkelte forskydninger og lunger i asfalten.

Tilstanden på belægningerne er god til normal.

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



19.03 - B

Terrasse med overdækning er generelt velholdt og der er ikke registreret skader eller nedbrydning hverken på belægning eller overdækning.

Tilstanden på belægningen og overdækningen er normal.

Overdækningens træelementer bør vedligeholdes med malerbehandling indenfor planperioden, men udgifter forventes afholdt via ejendommens alm. driftbudget.

Bør vedligeholdes i 2022.



19.04 - B

Garager er placeret i gården og udført med murede ydervægge i blankt murværk med gule sten. Port til garagerne er udført i træ og bør vedligeholdes med malerbehandling. Taget er udført med bjælkespær og tagbelægning med tagpap. Tagrender og nedløb er udført i zink. Der er generelt ikke registreret hverken skader eller nedbrydninger. Der er indvendigt i garagerne udført pudsreparationer af vægoverfladerne efter reparation af revner i væggene.

Tilstanden på garagerne er normal.

Porte bør løbende malerbehandles og serviceres for at sikre at disse fungerer optimalt.

Bør vedligeholdes i 2020.



EJENDOMSUDVIKLING

Nedenstående punkter er forslag til mulige forbedringer/udviklinger af ejendommen. Dels for at forbedre ejendommens energimæssige drift og vedligehold samt for at højne udnyttelsen af ejendommen og ejendommens fællesarealer, herunder komforten og adgangsforholdene.

Tagboliger:

Tagkonstruktionen nuværende udnyttelse og geometri, samt at taget er udskiftet for nyligt, gør at det ikke vurderes rentabelt på nuværende tidspunkt at udnytte tagarealet med tagboliger hvad enten om det er selvstændige boliger eller om det er underliggende lejligheder der tilkøber ekstra areal.

Elevator:

Det vurderes ikke interessant, og rentabelt, at etablere elevatorer i ejendommen. Dette hovedsageligt på baggrund af antallet af etager.

Altaner:

Der er allerede etableret altaner på ejendommen mod gaden. Der er mulighed for etablering af altaner mod gården også.

Energibesparelser:

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

Samtlige lejligheder kunne gennemgås for at registrere om alle wc'er er vandsparende, og eksisterende uden vandsparende cisterner kunne udskiftes med nye miljørigtige wc'er. Dog har stikprøverne i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende rapport vist at hovedparten af lejlighederne sandsynligvis har sparetoilet.

Ejendommens ydervægge vil kunne isoleres ved indblæsning af isoleringsgranulat. Det vurderes at det vil være muligt at indblæse isolering i ydervæggene på ejendommens 1. og 2. sal. Ydervæggen i stueetagen er udført mere eller mindre fuldmuret uden mulighed for indblæsning.

Derudover vil det sandsynligvis være muligt at energioptimere ejendommen ved at indblæse isoleringsgranulat i hulrummet i etageadskillelsen mellem kælderne og stueetagen.

Miljøoptimering:

Iht. oplysninger fra Københavns kommune er boligerne beliggende på Händelsvej 7-9 samt Stubmøllevej 2-10 støjbelastede i en sådan grad at det anbefales at montere vinduer der kan reducere støjen. Nye vinduer vil ikke kun give et bedre indeklima med lavere støj, men også give en bedre isoleringsærdi og derved også et bedre energimæssigt indeklima.

KONKLUSION

På baggrund af vurderinger i nærværende rapport er der opstillet et 10-års vedligeholdelsesbudget.

Generelt må ejendommen betegnes som værende normal stand.
Følgende vedligeholdelsesopgaver bør dog prioriteres:

- Reparation og etablering af sokkel både mod gaden og gården.
- Malervedligeholdelse af vinduer og døre.
- Eftergang og reparation af facader.

Derudover anbefales det at udbedre arbejder som, hvis disse ikke udbedres, kan give anledning til at der vil opstå følgeskader der vil forøge den økonomiske udgift. Disse arbejder er anbefalet, jf. vedligeholdelsesbudgettet, udført inden for den næste 3 år.

Nærværende rapport er udført af:

Kasper Kjær Haslebo
Bygningskonstruktør mak