

VEDLIGEHOULDELSPLAN

A/B SYVEN

Kongedybet 15-23, Norgesgade 20-22, Syvens Allé 2-10,
Hollænderdybet 25-27
2300 København S

Marts 2022
Sagsnr.: 220021



HVAD ER EN VEDLIGEHOELDELSESPLAN?

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

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

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

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

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

God læselyst!

Med venlig hilsen



Nikolaj Bundgaard Pejtersen

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

STAMDATA FOR EJENDOMMEN

ADRESSE

Kongedybet 15-23, Norgesgade 20-22,
Syvens Allé 2-10, Hollænderdybet 25-27
2300 København S

MATRIKEL OG EJERLAV

378, Amagerbros Kvarter, København.

OPFØRELSESÅR

1920

ANTAL ETAGER

6

ANTAL LEJLIGHEDER

122

BEVARINGSVÆRDI

Bevaringsværdi 4

Bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

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

AREALER IFØLGE BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Bebygget areal	1840 m ²
Bygningsareal	11040 m ²
Samlet boligareal	10787 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Samlet kælderareal	1840 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	16
03 Facader	19
04 Vinduer	23
05 Udvendige døre	26
06 Trapper	30
07 Porte og gennemgange	33
08 Etageadskillelser	34
09 Toilet og bad	36
10 Køkken	37
11 Varmeanlæg	38
12 Afløb	41
13 Kloak	42
14 Vandinstallation	43
15 Gasinstallation	46
16 Ventilation	47
17 El og Svagstrøm	49
18 Øvrige ombygningsarbejder	52
19 Private friarealer	53
Ejendomsudvikling	55
Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter	56
Bilag - Budget	57

RAPPORTENS OPBYGNING

Denne vedligeholdelsesplan er udarbejdet med udgangspunkt i vores besigtigelse af jeres ejendom. Formålet med planen er at give jer et overblik over kommende vedligeholdelsesarbejder - lige fra de ukomplicerede, forebyggende vedligeholdelsesopgaver (f.eks. malerbehandling af vinduer) til eventuelle kritiske skader (f.eks. utætheder i taget), som der bør tages hånd om snarest. Planen dækker de kommende 10 år.

Selve tilstandsvurderingen er struktureret i en række hovedafsnit, "01. Tag", "02. Kælder og fundering", "03. Facader" osv., hvor ejendommens bygningsdele gennemgås systematisk. Hver bygningsdel er givet en karakter alt efter hvordan den fremstår. I tilfælde hvor en bygningsdel fremstår i varierende stand er karakteren for den værste skade angivet. Karakterskalaen, som fremgår af næste side, indeholder fire alvorlighedsgrader for observerede skader (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
- Energimærkerapport
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder
- Dialog og gennemgang 22.02.2022 med Bestyrelsesformand Lars Christensen og næstformand Anette Mortensen.

Der er i forbindelse med besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb i bygningens klimaskærm eller bygningsdele for at afdække eventuelle skjulte bygningskader.

DET VIDERE ARBEJDE

Når I modtager vedligeholdelsesplanen med tilhørende budget, skal der træffes beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

Trio Arkitekter har stor ekspertise inden for renovering, vedligeholdelse og servicering af ejendomme og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres.

Vores ydelser kan bestå af:

- Udarbejdelse og udsendelse af udbudsmateriale samt indhentning af tilbud fra håndværkere.
- Forhandling med håndværkere for større byggesager.
- Tilsyn med håndværkere under udførelsen af arbejdet.
- Igangsætning af vedligeholdelsesplaner.
- Budgetstyring og aflevering af arbejdet.
- 1-års garantigennemgang af arbejdet.

Trio Arkitekter tilbyder hvert andet år at gennemgå ejendommen og revidere nærværende vedligeholdelsesplan for at sikre, at den er opdateret i forhold til udførte vedligeholdelsesarbejder samt nyopståede skader.

Kontakt os endelig for at høre mere.

TILSTANDSVURDERING

OPSUMMERING

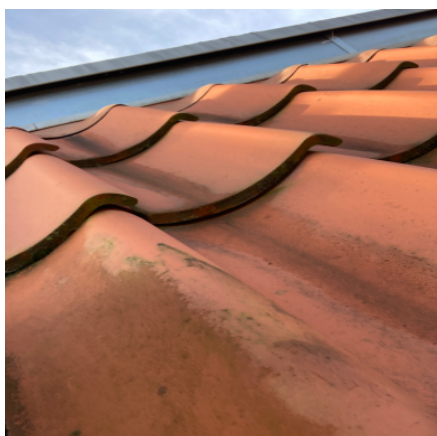
PUNKTER DER BØR FØLGES OP PÅ SNAREST

Følgende opsummering oplister bygningsdele, som enten vurderes at have alvorlige eller kritiske skader, eller som bør undersøges nærmere. Der bør tages hånd om disse bygningsdele inden for kort tid, dvs. inden for det kommende år - men jo før, jo bedre.

For bygningsdele med alvorlige skader (C), er der risiko for, at bygningsdelens funktion svigter. For bygningsdele med kritiske skader (D), er der tillige risiko for, at bygningsdelens svigt medfører skade på andre bygningsdele. Bygningsdele som er angivet til nærmere undersøgelse (!) *kan* ligeledes have alvorlige eller kritiske skader, hvorfor undersøgelsen bør udføres snarest. Bygningsdele, som ikke kunne vurderes ved besigtigelsen (?) er også medtaget i opsummeringen, da det kan være en god idé at få besigtiget og tilstandsvurderet disse - f.eks. ved en kommende revidering af denne vedligeholdelsesrapport.

Yderligere detaljer om nedenstående punkter og tilstandsvurdering af ejendommens øvrige bygningsdele fremgår af de følgende kapitler.

PKT.	BYGNINGSDEL	TILSTAND							FORESLÅET TILTAG
		✓	A	B	C	D	!	?	
02.03	DEPOTER / PULTERRUM	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
05.01	DØRE TIL HOVEDTRAPPER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bør undersøges nærmere
05.06	OPGANGSPARTIER TIL BOLIGER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
06.02	KØKKENTRAPPER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade
08.01	ETAGEADSKILLELSE MELLEM KÆLDER OG STUEETAG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kritisk skade / bør undersøges nærmere
11.01	VARMECENTRAL	<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
14.01	VARMECENTRAL	<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
17.08	RØGALARM	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alvorlig skade



BESKRIVELSE

Foreningens tag er udformet som en blanding mellem mansard- og københavner-tag. Dertil fremstår taget med 6 "tårne" der ses opført som pyrademidetag. Det er oplyst fra foreningen, at taget er udskiftet i perioden 2017-2020 i forbindelse med større renovering af ejendommen. Tagbelægningen er udført med røde vingetagsten, hvorpå rygninger og grater er lagt i mørtelpude med efterfølgende forskelning. Brandkarme ses opført i teglsten med pudset overflade afsluttet med vingetagsten. Skotrender ses udført i zink. Kviste fremstår med flunke af zink, samt zinktækket tag udført på forskalling. Kvistene er i øvrigt udsmykket med profileret trægesims.

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

Den generelle tagbelægning ses udført i røde vingetegl. Ved vandrette tagflader er belægningen udført med tagpap.

Registreringer

Da tagkonstruktionen har været igennem en komplet renovering i 2017/2020, fremstår nuværende tagbelægning pæn.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

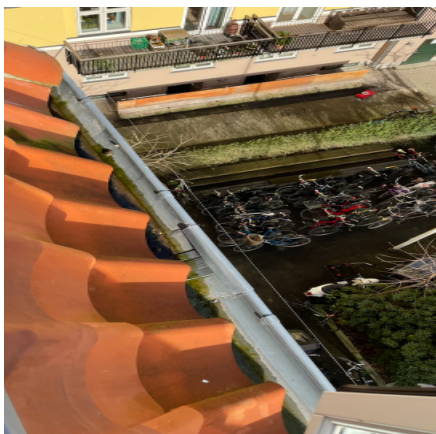
Tiltag

Tagoverfladen fremstår pæn.

Hvornår?

Det anbefales visuelt at gennemgå tagbelægningen hvert år.

Positionen er ikke prissat i planperioden.



01.02 TAGGENNEMFØRINGER

Materialer

Taggennemføringer i form af faldestammeudluftninger og taghætter antages at være udført i zink.

Registreringer

Det var ikke muligt ved besigtigelsen at foretage registreringer på klods hold af taggennemføringer. Der er ikke oplyst om vandindtrængen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Det anbefales at foreningen foretager visuelt registrering af taggennemføringer for utætheder og vandindtrængning.

Hvornår?

Visuelt kontrol anbefales foretaget hvert år.

01.03 TAGRENDER OG NEDLØB

Materialer

Tagrender og nedløb forefindes i stål.

Registreringer

Overordnet set, fremstår nedløb og tagrender i fin stand. Det er ikke oplyst om hvorvidt de skulle være utætte eller andet. På tagrender ses der opført duesikring i form af wires.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Tagrender bør løbende oprensnes for løv mm. for at sikre at der ikke sker opstuvning, men risiko for afvanding udover tagrendekanten med risiko for opfugtning af og skader på facaden.

Hvornår?

En gang hvert 2. år.



01.04 SKOTRENDER

Materialer

Skotrender er udført i zink. Zinkprofiler har en estimeret teknisk middellevetid på 50 år.

Registreringer

Det har kun været muligt at registrere skotrender fra tagvinduer. Der ikke observeret tegn på utætheder eller andet der indikerer problemer.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

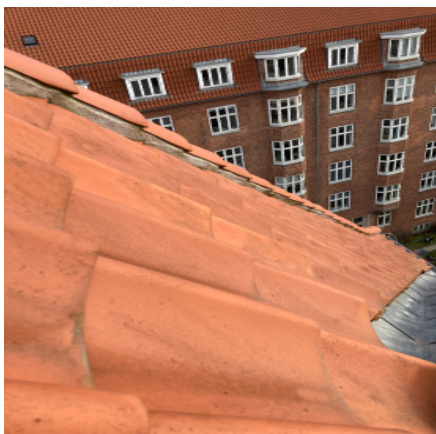
Ingen bemærkninger

Tiltag

Der forventes ingen tiltag indenfor planperioden.

Hvornår?

Ingen bemærkninger.



01.05 RYGNINGER OG GRATER

Materialer

Rygning og grater er lagt i mørtel.

Registreringer

Rygning og grater er ikke oplyst utæt eller løse.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Rygning og grater bør gennemgås for utætheder, løse tagsten eller manglende forskelling i forbindelse med almen taggenemgang.

Hvornår?

Bør udføres i 2023 og min. en gang hvert år.





01.06 TAGVINDUER OG OVENLYS

Materialer

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

Registreringer

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

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

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

Hvornår?

Tagvinduer bør efterses og smøres en gang årligt.



01.07 BRANDKAMME

Materialer

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

Registreringer

Det har ikke været muligt at besigtige brandkamme på klods hold. På afstand ses der mindre skjolder og afskalninger på pudsens overflade.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade.

Tiltag

Brandkamme anses normalvis som at være eksponeret for fugt eller vandpåvirkning og frost/tø-cykluser grundet dens placering. Hvis mørtlen ikke er intakt, er der risiko for, at stenene styrter ned. Reparationer bør foretages løbende. Derudover bør pudset overflader gennemgås for løstsiddende puds, så der undgås mulighed for vandindtrængen til bagvedliggende konstruktion.

Hvornår?

Brandkamme bør gennemgås og evt. repareres i nødvendigt omfang i 2030.





01.08 SKORSTENE

Materialer

Der forefindes 4 skorstene på ejendommen hvoraf de er placeret på hvert hjørne af bygning ved pyramidetagene. Skorstene er udført i teglsten med efterfølgende pudsbehandling. Som afslutning er der pålagt en afdækning af beton.

Registreringer

Skorstene er gennemgået og udbedret i forbindelse med tagrenovering i 2017, og fremstår generelt i god stand. Skorsten mod ejendommens nord/vestlige hjørne, fremstår med større revnedannelse i betonafdækningen, samt større ophobninger af fugt.

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

Skorstene anses normalvis som at være eksponeret for fugt eller vandpåvirkning og frost/tø-cykluser grundet dens placering. I relation til holdbarhed og levetid kan konstruktiv beskyttelse af konstruktionerne være af afgørende betydning for hvilken løbende vedligehold, der eventuelt skal udføres efter ibrugtagningen. Derfor bør man løbende holde øje med pudsafskallninger mv. i pudsens overflade.

Skorsten med revne bør udbedres, og i samme omgang bør resterende skorstene gennemgås for revnedannelser.

Hvornår?

Skorsten med større revnedannelser bør gennemgås i 2022. Skorstene bør generelt gennemgås og evt. repareres i nødvendigt omfang i 2030.



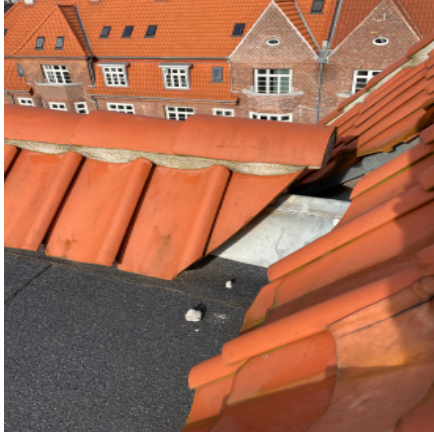
01.09 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

Materialer

Inddækninger er udført i zink. Zinkinddækninger har en estimeret teknisk middellevetid på 50 år

Registreringer

Inddækninger er vurderet til, at være udført på ny i forbindelse med tagrenoveringen i 2017. Inddækningerne er observeret til, at være i udmærket stand.



Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

Tiltag

Der forventes ingen tiltag indenfor planperioden.

Hvornår?

Ingen bemærkninger.



01.10 KVISTE

Materialer

Kviste fremstår med flunke af zink, samt zinktækket tag udført på forskalling. Kvistene er i øvrigt udsmykket med profileret trægesims.

Registreringer

Der er ikke oplyst om udfordringer, utætheder eller andet ved kvistene. Kvistene er ligeledes renoveret i forbindelse med tagrenoveringen i 2017.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales at profileret trægesims vedligeholdes ved malergennemgang.

Hvornår?

Bør udføres hvert 6. år med opstart i 2024.



01.11 STIKSPÆR

Materialer

Tagfod fremstår mod Syvens Alle og Kongedybet i partielle områder med synlige malerbehandlet stikspær under tagrende.

Registreringer

Der er ikke observeret manglende maling eller andet.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

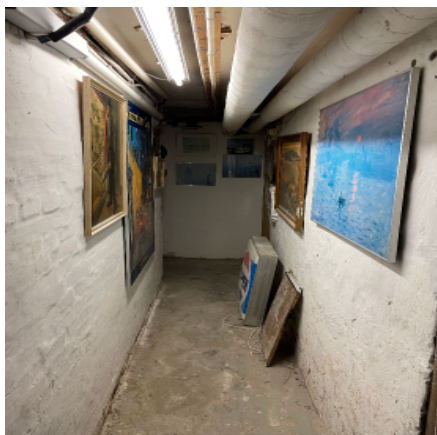
Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales at stikspær eftergås med malerbehandling løbende for at opretholde æstetik og beskyttende overflade.

Hvornår?

Bør udføres hvert 6. år med opstart i 2024.

**BESKRIVELSE**

Kælderen er anvendt til cykelparkering, deponi, varmecentral mm. Der er adgang til kælderen via udvendige trappeskakte samt via ejendommens bagtrapper.

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 diffusionsåben materialer, og at der sikres en god ventilation af rummene - så vil fugtniveauet ofte kunne holdes på et acceptabelt niveau.

02.01 KÆLDERGULVE**Materialer**

Kældergulvet er udført støbt i beton.

Registreringer

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

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE

Materialer

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

Registreringer

Vægoverfladerne fremstår generelt pæne. Der er tegn på fugt-/saltudtræk på kældrens ydervægge samt afskalning af pudslag/overfladebehandlingen. Afskalninger vurderes dog ikke at have en væsentlig betydning.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade



Tiltag

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

Hvornår?

Kælderen bør løbende vedligeholdes



02.03 DEPOTER / PULTERRUM

Materialer

Depotrummene er placeret i kælderen og disse er udført med hvidmalet trædøre samt opdelt via opmuret skillevægge samt trævægge.

Registreringer

Pulterrums skillevægge fremstår i normal og almindelig stand. Ved besigtigelsen oplyste bestyrelsen om større fugtudfordringer i kælderrum under nr. 20 og 22. Her blev der observeret tydelige fugtudtræk både syn- og lugt mæssigt. Pt. foregår der et afstivningsprojekt hvorfor der er opsat stålsoldater og bærebjælker. Vægge og lofter fremstår med større pudsafskalninger samt synlige korrosionsramte bærejern. Enkelt sted ses der forsøgt udluftning af lokalet ved etablering af cirkulært hul til tilstødende rum.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade



Tiltag

Kælderlokale bør gennemgå en udformning af udluftningsprojekt, så det den store fugtmængde kan ventileres ud. Dette kan gøres ved etablering af yderligere flow til tilstødende rum, samt



etablering af afkast mod gade. Når fugtkoncentrationen kan konstateres at være i normalt niveau, bør pudsafskalninger mv. udbedres med diffusionsåbne materialer.

Korrosionsramte stålprofiler bør undersøges nærmere for bæreevne, for at afklare om hvorvidt der er tale om udskiftning eller korrosionsbehandling af disse.

Afstivningsprojekt bør undersøges nærmere om der er mulighed for anden løsning så det faktiske rum kan anvendes.

Hvornår?

Bør udføres i 2022.





BESKRIVELSE

Facader mod gaden er renoveret i perioden 2017-2020. Facaden fremstår pudset i både hvid og beige nuancer. Derudover ses der udsmykninger i form af refrengfuger, kvadderpuds, og bæltegesims. Under pudset hovedgesims ved pudset "søjler" ses der udført volut som afslutning. Henover opgangsdøre er der udført faste fordakninger i samme farve som facade. Sål-bænke under vinduer er udført som betonelementer. Facader på gårdsiden fremstår efterisoleret og 2-delt med grålig nuanceret underfacade samt fra 1.-4. sal ses der afsluttet med gul overfladebehandling. Sål-bænke er udført som skifer-sål-bænke. Mellem stue etage og 1.sal er opdelingen afsluttet med en gennemgående skiferafslutning i hele gårdens område.

Sokkel mod gadesiden er generelt udført i granitsten. Enkelte steder ses der udført reparationer, hvorfor soklen blot flettes sammen med facadepudsen. Sokkel mod gård ses med blotlagte teglsten. Det er oplyst at denne skal efterisoleres og udbedres i forbindelse med kommende gårdprojekt.

GENERELLE ANBEFALINGER

Facaderne mod henholdsvis gade- og gårdside fremstår generelt i god stand efter nyere tids renoveringer.

Der ses enkelte partielle revnedannelser i pudsede gesimsbånd. Det samme gælder under sålbænk på de malede/pudsede karnap udspring mod gaden.

Vi anbefaler, at facaderne eftergås visuelt for skader ca. hvert 5. år.

03.01 SOKLER

Materialer

Sokkel mod gadesiden er udført i en blanding af granitsten og pudset. Sokkel mod gård ses med blotlagte teglsten. Det er oplyst at denne skal efterisoleres og udbedres i forbindelse med kommende gårdprojekt.

Registreringer

Enkelte steder mod gaden ses der udført reparationer i forbindelse med nye vinduespartier, hvorfor soklen blot er flettet sammen med facadepudsen. Her ses der tydelige fugtophobninger i pudsens overflade.

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 skader

Tiltag

Det anbefales at der etableres sokkel ved områder hvor dette ikke forefindes. Ved pudsning af sokkel, er det nødvendigt at skære i asfalten, så sokkelpuds kan føres ned forbi.

Derudover anbefales det at foreningen generelt foretager visuelt kontrol for revner og afskallinger løbende.

Hvornår?

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



03.02 GADEFACADER

Materialer

Facader mod gaden er renoveret i perioden 2017-2020. Facaden fremstår pudset i både hvid og beige nuancer. Derudover ses der udsmykninger i form af refrengfuger, kvadderpuds, og bæltegesimsler. Under pudset hovedgesims ved pudset "søjler" ses der udført volut som afslutning. Henover opgangsdøre er der udført faste fordakninger i samme farve som facade.

Registreringer

Ejendommens facader mod gadesiden fremstår velholdt og ses generelt i pæn stand. Der er observeret enkelte revnedannelser i pudset/malet overflade over vinduer, samt partielle pudsafskalninger i underfacaden ved refrengfuger. Derudover ses der enkelte afskalninger af puds ved hoveddør. Mellem stue og 1. sal ses bæltegesimsbånd rimelig medtaget/beskidt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade



Tiltag

Generelt for murværket mod gade, skal det anbefales, at murværket gennemgås for sætningsrevner, frostsprængninger, pudsafskalninger og lign. ca. hvert 5. år i forbindelse med det alm. vedligehold af ejendommen.

Gesimsbånd mellem stue og 1. sal bør af kosmetiske årsager afrensens for skidt.

Hvornår?

Pudsede overflader anbefales eftergået i 2025. Positionen er prissat i planperioden.



03.03 GÅRDFACADER

Materialer

Facader på gårdsiden fremstår efterisoleret med ca. 150 mm facadebatts og 2-delt med grålig nuanceret underfacade samt fra 1.-4. sal ses der afsluttet med gul overfladebehandling. Mellem stueetage og 1.sal er opdelingen afsluttet med en gennemgående skiferafslutning i hele gårdens omkreds.

Registreringer

Gårdfacaderne er sammen med gedefacaderne blevet renoveret i perioden 2017-2020. Facaderne fremstår nydelige og pæne og uden yderligere bemærkninger.



Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Der henvises til samme tiltag som beskrevet i pkt. 03.02

Hvornår?

Overfladerne anbefales eftergået i 2025. Positionen er prissat i planperioden.



03.04 SÅLBÆNKE

Materialer

Sålbænke under vinduer på gadefacade er generelt udført som betonelementer. Enkelte sålbænke er udført som støbte. Mod gårdsiden er disse udført med skifersålbænke.

Registreringer

Mod gadesiden er der observeret partielle mindre revnedannelser på støbte sålbænke. De vurderes dog ikke at have større betydning. Enkelte steder ved elementsålbænkene, ses der revnedannelser i overgangen mellem sålbænk og facade. Mod gårdsiden er der ved en enkelt sålbænk observeret manglende pudsafslutninger under disse.



Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales at i der i overgangen mellem facade og element-sålbænke etableres en elastisk fuge. På den måde sikres der tæthed mod vandindtrængen til omkringliggende bygningsdele, samt at der ikke opstår revner i forbindelse med 2 forskellige materials måde at arbejde på.

Manglende pudsafslutning ved skifersålbænk mod gård, bør udbedres af kosmetiske årsager.

Generelt for sålbænke mod gade og gård, skal det anbefales, at sålbænke gennemgås for manglende fuger og revnedannelser, og lign. ca. hvert 5. år i forbindelse med det alm. vedligehold af ejendommen.

Hvornår?

Sålbænke anbefales eftergået i 2022.





03.05 ALTANER

Materialer

Ejendommens altaner er monteret og projekteret af Altan.dk. Mod gården fremstår bunden med aluminiumsbund med skridhæmmende overflade og blank underside. Gælder også tagaltaner. Mod gaden ses stålbund med glat frontprofil. Forberedt til afvanding over forkant. Trægulv i FSC-godkendt hårdttræ. Gulvbrædderne er monteret på strøer og gummilister og lagt parallelt med facaden med den glatte side opad. Mod gården fremstår rækværk som tremmer i kvadratiske aluminiumsprofiler monteret mellem rækværkets stolper. Rækværket er fastgjort med stolpebeslag på bundens forkant. Gælder også tagaltaner. Mod gaden er rækværk tremmer i rundstålsprofiler samt stolper og vandrette profiler i fladstål. Rækværket er fastgjort på bundens forkant. Altanerne er ophængt med indspændt stål, konsoller og galger der enten er fastgjort i murværk eller etageadskillelsen.



Registreringer

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

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Håndlister og gulve bør eftergå oliering min. 2 gange om året iht. Altan.dk's anbefalinger vedr. vedligehold af deres altansystemer.

Det anbefales at foreningen opretter et system der sørger for, at ejendommens altaner bliver vedligeholdt. Dette kan enten gøres ved en fælles arbejdsdag for foreningens beboere.

Hvornår?

Bør udføres løbende hvert år.





BESKRIVELSE

Vinduer på gadefacaden er fra 2018 og af mærket Frovin træ/træ vinduer, forsynet med 3-lags energiruder (koblede rammer). Mod gården ses vinduerne fra 2019 og af mærket Ideal-Combi træ/alu vinduer, forsynet med 3-lags energiruder. Vinduerne på ejendommen fremstår i generel pæn stand. Generelt bør malerbehandlede 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 på gadefacaden er fra 2018 og af mærket Frovin træ/træ vinduer, forsynet med 3-lags energiruder (koblede rammer) + spalteventil. Vinduernes gående rammer fremstår grønmaledede.

Registreringer

Vinduer mod gadesiden fremstår intakte, velholdte og nydelige.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales, 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.

Hvornår?

Malergennemgang bør udføres 2024.



04.02 GÅRD FACADEVINDUER

Materialer

Mod gården ses vinduerne fra 2019 og af mærket IdealCombi træ/alu vinduer, forsynet med 3-lags energiruder. Vinduerne er hvidlakeret.

Registreringer

Vinduer mod gårdsiden fremstår intakte, velholdte og nydelige.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



Tiltag

Det udvendige aluminium begrænser behovet for vedligeholdelse. Det anbefales at vaske den udvendige del af vinduet, samt tætningslister vedligeholdes med rengøring efter behov. Anvend siliconeplejemiddel, så forbliver listerne bløde. Beslagdelene kræver ikke megen pleje. Det vil dog være fornuftigt at give de bevægelige beslagdele et par dråber syrefri olie så de bevæger sig ubesværet. Desuden anbefales det at holde snavs væk fra de forskellige glideskinner.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



04.03 KÆLDERVINDUER

Materialer

Kældervinduerne mod gården og gaden fremstår som grønmalte træ/alu. Vinduerne er udstyret med spalteventil til ventilation af kælder.

Registreringer

Kældervinduerne fremstår pæne og intakte. Der er dog observeret meget snavs på overfladerne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



Tiltag

Det anbefales at holde vedligehold af kældervinduerne som beskrevet under tiltag i pkt. 04.02. Man bør vaske overflader af for snavs og lign. i samme omgang som når der udføres gennemgang af facader.

Hvornår?

Udføres en gang årligt.



04.04 KVISTVINDUER

Materialer

Mod gården ses vinduerne på kviste af mærket IdealCombi træ/alu vinduer, forsynet med 3-lags energiruder. Vinduerne er hvidlakeret. Kvistvinduer på gadefacaden er af mærket Frovin træ/træ vinduer, forsynet med 3-lags energiruder. Vinduerne fremstår grøn- og hvidmalede.

Registreringer

Kvistvinduer fremstår intakte, velholdte og nydelige.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales, 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.

Hvornår?

Bør udføres i 2024.



04.05 FUGER OMKRING VINDUER

Materialer

Udvendige fuger omkring træ/alu vinduer mod gården fremstår som elastiske fuger. Mod gaden ved træ/træ vinduerne, ses fugerne udført som mørtelfuge. Elastiske fuger har en estimeret teknisk middellevetid på 5-10 år.

Registreringer

De elastiske fuger er generelt i ok stand. Ved mørtelfuger omkring træ/træ vinduer mod gaden, ses der forventelige revnedannelser i form af svindrevner. Fuger bør jævnligt efterses da manglende og/eller defekte fuger kan påvirke nedbrydningen af vinduet og forårsage skader på murværket.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Bløde udvendige fuger bør eftergås for misvedhæftninger og udbedres. Såfremt der adgang for vandindtrængen igennem sprækker eller lignende, kan dette forårsage råd- og frostska-der. Mørtelfuger bør løbende gennemgås.

Hvornår?

Gennemgang af fuger bør udføres i 2028.



**BESKRIVELSE**

Udvendige opgangsdøre til hovedtrapper er af træ og formet som halvdør med et glasfelt i øverste del og fyldning i nederste del. Øverste del er oprindeligt vinduesparti med 1-lags glas. Yderdøre for bagtrapper og kælder, er nye isolerede døre med 2-lags energiruder.

GENERELLE ANBEFALINGER

Generelt bør malerbehandlede trædøre males med en diffusions åben 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 malerbehandlede trædøre med 1-lagsglas. Hoveddøre er udstyret med dørlukker af mærket Dorma.

Registreringer

Der er registreret delvis afskallinger af malingen på opgangsdørene, manglende tætningslister mv. Den generelle stand vurderes at være dårlig.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Det er oplyst fra foreningen, at de har igangsat projekt vedr. udskiftning af hoveddøre.

Hvornår?

Da foreningen allerede har indhentet pris for udskiftning, der forventes derfor ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.

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

Yderdøre for bagtrapper, er nye isolerede træ/alu døre med 2-lags energiruder.

Registreringer

Dørene fremstår intakte og vedligeholdte.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.



Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



05.03 KÆLDERDØRE

Materialer

Yderdøre mod kælder, er nye isolerede træ/alu døre med 2-lags energiruder.

Registreringer

Dørene fremstår intakte og vedligeholdte.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



05.04 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

Materialer

Opgangsdøre ved hovedtrapper fremstår med mørtelfuger. Omkring døre til køkkentrappe er der udført elastisk fuge. Fuger omkring kælderdøre ses udført med mørtel fuge.

Registreringer

Fuger omkring døre fremstår i fin stand.



Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetisk skade.

Tiltag

Bløde udvendige fuger bør eftergås for misvedhæftninger og udbedres. Såfremt der adgang for vandindtrængen igennem sprækker eller lignende, kan dette forårsage råd- og frostska-
 der. Mørtelfuger omkring døre til hovedopgange forventes udskiftes i forbindelse med udskiftningen af dørpartier. Mørtel-
 fuger omkring kælderdøre, bør løbende holdes under observa-
 tion så der undgås større afskalninger mv.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planpe-
 rioden.



05.05 TRIN TIL HOVEDDØRE

Materialer

Trin til hoveddøre er udført i støbt beton.

Registreringer

Der er registreret revner og afskalninger i overfladen af betyde-
 lig karakter ved opgang nr. 20 mod Norgesgade.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Revnedannelser bør eftergås og udbedres så der sikres imod
 vandindtrængen og frostsprængninger.

Hvornår?

Revnedannelser og afskalninger bør udbedres i forbindelse
 med udskiftning af hoveddøre.





05.06 INDGANGSDØRE

Materialer

-

Registreringer

Flere andelshavere har sammenlagt lejlighederne. Dette resulterer i, at der er blevet blændet/lukket hoved- og bagtrappe døre. Af indsatstaktiske årsager, ses der kun enkelte boliger der har udført dette brandteknisk korrekt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

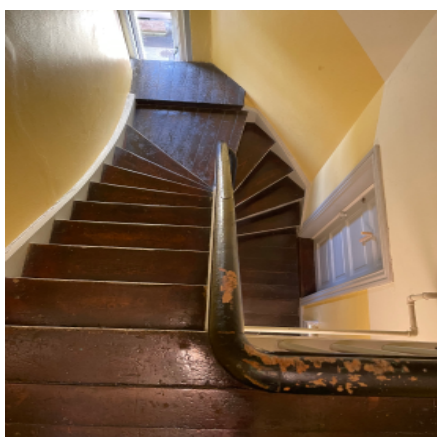
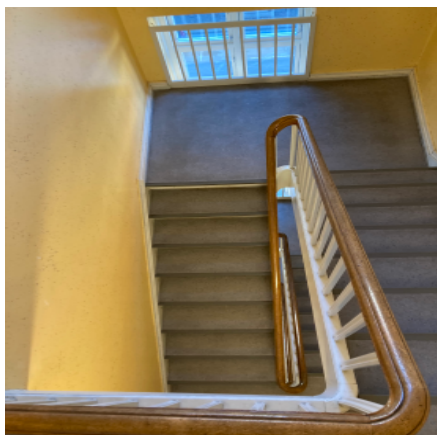
Alvorlig skade

Tiltag

Bagtrappe- og hovedopgangsdøre til lejlighederne hvor der er sammenlagt, bør udføres sådan, at der ikke fremgår paneler, gerichter mv. Lukningen/blændingen af dørene skal udføres på sådan en måde, at brandmænd tydeligt kan se oplukkelige døre mv. På den måde sikres en korrekt brandstrategi og brandindsats.

Hvornår?

Bør udføres i 2022 af den enkelte andelshavers egen regning.

**BESKRIVELSE**

Hovedtrapper:

Gulv i stueplan er udlagt med terrazzo. Repos og trapper inkl. vanger er udført i træ og belagt med linoleum med profileret forkanter i træ m. gummiliste.

Vægge, lofter og underside af reposer/løb er pudsede og malede. Vægge ses med gul maling.

Håndliste er udført i hårdt træ, med balustre i malet træ.

Bagtrapper:

Repos og trappe er udført i træ og fremstår med lakeret overflade.

Vanger og håndliste er udført i træ og fremstår med malet overflade.

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**

Repos og trapper er udført i træ og belagt med linoleum med forkanter i profileret træ m. gummiliste.

Vægge, lofter og underside af reposer/løb er pudsede og malede. Vægge er malet i gul.

Håndliste er udført i hårdt træ, med balustre i malet træ.

Registreringer

Generelt set, er stødtrin, vanger, forkantslister og balustre observeret med mange maler afskalninger. Trapper fremstår af mindre god kvalitet. Linoleum belægningen vurderes at være i normal stand. I opgang 4 mod Syvens Allé ses der større fugtphobning i ydervæg i øverste del af opgang. Ligeledes blev der registreret løs/hul indvendig puds i øverstede del af ydervæg i flere opgange.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade / bør undersøges nærmere.

Tiltag

Det anbefales at der udføres en snedker-/malergennemgang af trappen. Dette inkludere stødtrin, vanger, forkantslister og balustre. Linoleumsbelægning bør med jævne mellemrum renses og behandles med polish. Fugtphobninger bør un-



dersøges nærmere for årsag. Det anbefales at løst puds og maling skrubes af, så det er muligt at for ydervæggen at ånde. Det anbefales at foreningen overvejer en totalistsandsættelse af hovedtrapperne.

Hvornår?

Hvornår trapper/opgange generelt skal istandsættes, er delvist et spørgsmål om foreningens ønske om udseende. Det anbefales dog at snedker- samt malergennemgang udføres inden 2026.



06.02 KØKKENTRAPPER

Materialer

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

Registreringer.

Ved øverste etage ses der større revnedannelser i pudslaget omkring overgangen mellem loft og væg. Der ses generelle mindre pudsafskalninger i hele bagtrapperens højde. Maling på træværk på trapper ses påbegyndt afskalning af karakter. Håndliste fremstår i partielle områder med slitage, hvorfor maling afskaller. Ved besigtigelse kunne der ved en enkelt trappe ses manglende puds på underside af trappen mellem stue og kælderplan.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

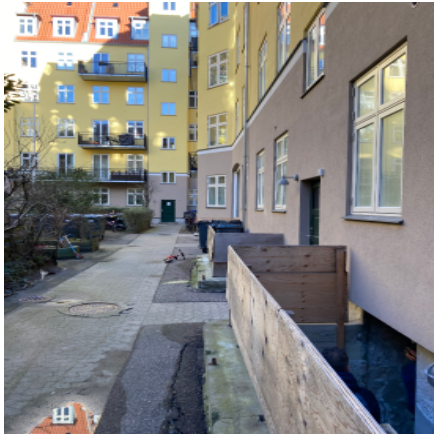
Det anbefales at der udføres snedkergennemgang af henholdsvis bagtrappe, vægge, lofter og træværket efterfølgende malerbehandles og lakeres. Revnedannelser bør bankes nænsomt ned og efterfølgende pudses op igen inden malerbehandling. Overflader på henholdsvis vanger og stødtrin bør have ny malerbehandling.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

Det anbefales at foreningen overvejer en totalistsandsættelse af køkkentrapperne.

Hvornår?

Puds på underside af trappe bør reetableres i 2022. Hvornår trapper/opgange generelt skal istandsættes, er delvist et spørgsmål om foreningens ønske om udseende. Det anbefales dog at snedker- samt malergennemgang udføres inden 2027.





06.03 KÆLDERTRAPPER

Materialer

Kældertrapper i gårdområdet fremstår som støbte.

Registreringer

Ved besigtigelsen blev det oplyst, at kældertrapper skal renoveres i forbindelse med kommende gårdprojekt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.



Tiltag

Kældertrapper renoveres i forbindelse med kommende gårdprojekt.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.

**BESKRIVELSE**

Foreningens portindgang til gårdmiljøet er placeret mod Kongedybet samt Syvens Allé.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

**07.01 PORTGENNEMGANG****Materialer**

Der findes i alt 3 porte ved ejendommen. 2 af portene fremstår som sortlakeret stål i gitterform med glas herimellem. Portene ses i mod Syvens Allé og Kongedybet. Ved portene er der installeret styret automatik der åbner via sensorer indefra, og tilpasset portnøgle udefra. Automatik er af mærket Dorma. De ses udstyret med sidebetjent sikkerhedsafbryder i lysegrå boks med dække/håndtag i mørkegrå kunststofkapslede. Benyttes til at forhindre start af motor eller elektrisk anlæg ved service og eftersyn. Den sidste port ses mod Syvens Allé. Porten fremstår som grønslakeret træ dobbeltport med fyldninger. Vægge består hovedsagligt af overfladebehandlet pladebeklædning. Gulve fremstår i støbt beton. Loft er beklædt med pladebeklædning.

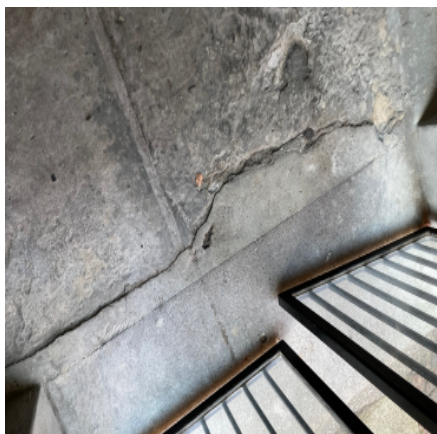
**Registreringer**

Ved besigtigelsen blev det observeret at portgennemgange mod Syvens Allé anvendes til opbevaring af barnevogne og affaldshåndtering. På gulv ses der mindre revnedannelser samt afskalninger i betonoverfladen. Pladebeklædning i den øvre del af væggene, fremstod buende udad. Der er observeret hul i etageadskillelsen, hvor der ligeledes kan ses løsthængede afklippet el-kabel.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade / bør undersøges nærmere

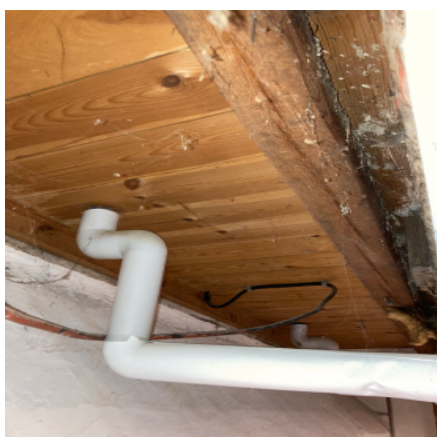
**Tiltag**

Revnedannelser og betonafskalninger kan af kosmetiske årsager udbedres. Portenes funktioner bør serviceres min. 1 gang om året. Det anbefales at foreningen sørger for, at der konstant er fri passage i portgennemgangen i tilfælde af brand og indsatstaktiske årsager. Buler i pladebeklædning i den øvre del, bør undersøges nærmere vedr. årsag. Træport bør have maler-/snekergennemgang hvert 5-8 år.

Hvornår?

Undersøgelse bør udføres i løbet af 2022.

Det anbefales at maler-/snekergennemgang udføres i 2025.

**BESKRIVELSE**

Etageadskillelse mod porte skønnes, at være efterisoleret med ca. 150 mm. Etageadskillelse mod den uopvarmede kælder er lukket bjælkekonstruktion formodentlig med lerindskud. Generelt ses overfladerne af varierende materialer herunder; gips, pudse og bræddebeklædning. Nogle steder er konstruktionen dog udført som udstøbning mellem bjælker. Gulve er udført i træ og konstruktionen er formodentlig uisolereet. Bjælker er synlige på undersiden i kælder. Den klimamæssige afgrænsning udgøres af den vandrette etageadskillelse mellem 5. salen og loft. Her er konstruktionen traditionelt lukket bjælkelag formodentlig med lerindskud. Konstruktionen er efterisoleret ved indblæsning af isoleringsgranulat gns. ca. 75 mm.

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 røggennemføringer 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 etageadskillelsen på undersiden, såfremt der er plads til det. Etageadskillelser mod uudnyttede tagrum er ofte lette at efterisolere oppefra.

08.01 ETAGEADSKILLELSE MELLEM KÆLDER OG STUEETAGE**Materialer**

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført med træbjælkelag. Bjælker er synlige på undersiden i kælder. Etageadskillelsen fremstår med forskellige overflader i mod stueetagen. Der ses; gips, pudsede lofter samt træbeklædt loft. Ligeledes ses der udført in-situ støbt betondæk ved kælderlokale med afstivningsprojekt i form af stålsoldater.

Registreringer

Der er observeret flere gennemføringer samt områder med manglende puds som bør eftergås for at opnå korrekt tæthed ift. brand- og røgsmitte. I rum hvor der opbevares tagsten, er der direkte adgang til ovenliggende gulvkonstruktion. Særligt i kælderrum under nr. 20 og 22 er der observeret væsentlig korrosionsdannelse på synlige stålprofiler.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kritisk skade / bør undersøges nærmere

Tiltag

Det anbefales, at samtlige gennemføringer mellem kælder og stue gennemgås og udbedres for at opnå komplet tæthed ift. brand- og røgsmitte hvor dette er nødvendigt. Der bør udføres en nærmere kontrol af korrosionsramte stålprofiler for at klar-



lægge yderligere tiltag samt tilstand. Foreningen bør ligeledes overveje at udføre en mere ensartet materialeoverflade i mod stueetagen.

Hvornår?

Gennemgang og udbedring af gennemføringer samt tilstandsvurdering af korrosionsramte stålprofiler bør udføres snarest mulig i 2022.



08.02 ETAGEADSKILLELSE MOD TAGRUM

Materialer

Etageadskillelsen er udført med træbjælkelag. Det oplyses iht. ejendommens energimærkningsrapport, at der er blevet isoleret med indblæsning af mineralulds granulat.

Registreringer

Isoleringen er udført iht. bestyrelsen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



Tiltag

-

Hvornår?

-



BESKRIVELSE

Toiletter og baderum i de enkelte lejligheder er ikke tilstands-

vurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere.
I kælder findes der et toilet til fællesbrug. Ligeledes blev der observeret fællesbad.

GENERELLE ANBEFALINGER

Fælles toiletter og baderum kræver som øvrige rum og byg-

ningsdele løbende vedligeholdelse. Man bør især løbende

besigtige installationer så som wc'er, håndvaske, brusere, gulv-

afløb og lignende for at sikre, at disse fungerer. I vådrum er det

desuden vigtigt, at der er tilstrækkelig udsugning fra rummet,

og at konstruktionerne i vådzoner (f.eks. ved bruseområde) er

tætte.

09.01 FÆLLES TOILETTER OG BADERUM

Materialer

I kælder findes ejendommens eneste fælles toilet bestående af

ét vandkloset med dertilhørende vask.

Registreringer

Generelt set, fremstår toilet og baderum i fin stand og funkti-

onelt. Døren til toiletet ses meget medtaget i form af maler af-

skalninger mv. Der ses pudsafskalninger på gulv og væg.

I bruseniche ses der manglende fliseopsætning ved brusear-

matur.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetiske skader

Tiltag

Det anbefales, at det fælles toilet bliver vedligeholdt ved hjælp

af hyppig rengøring, så det ikke forfalder. Dør til toilet bør

have maler-/snekergennemgang. Af kosmetiske årsager bør

pudsafskalninger mv. udbedres så toiletforhold fremstår mere

indbydende.

Hvornår?

Bør vedligeholdes i 2023.

**BESKRIVELSE**

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

GENERELLE ANBEFALINGER

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





BESKRIVELSE

Varme produceres i varmecentral beliggende i kælder. Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med 2 stk isoleret rørvekslere fra Reci Type: VT90-111 fra år 1984. Anlægget er med indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Varmecentralen er forsynet med styringssystem fra Danfoss ECL Comfort 310.

Vekslerne skal renses regelmæssig efter behov. Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i alle opvarmede rum. Anlægget er udført som to-strengs anlæg.

GENERELLE ANBEFALINGER

Vi anbefaler, at varmtvandsbeholdere udslammes jævnligt, f.eks. hvert andet år, eller efter aftale med jeres VVS'er. Varmevexlere bør renses ca. hvert femte år. Derudover bør varmeanlægget serviceres af et autoriseret firma hvert år. Hvert år inden fyringssæsonen bør radiatorer udluftes og evt. fastsiddende termostatventiler "masseres", så det sikres, at de fungerer. Uisolerede rørstræk, ventiler mv. kan med fordel efterisoleres for at opnå en bedre varmeudnyttelse og dermed varmeøkonomi. Desuden er pumper, som er ældre end otte år, ofte rentable at udskifte pga. nye pumpeers høje energieffektivitet.

11.01 VARMECENTRAL

Materialer

Den primære opvarmning af bygningen sker via fjernvarme igennem Hofor. Fjernvarmen styres via Danfoss' motorstyrede reguleringsventiler til fjernvarme og -køling, som sikrer stabil og præcis regulering af vand. På varmefordelingsanlægget er monteret 1 stk. automatisk modulerende pumpe af typen Grundfos, Magna 65-120 F. Pumpen var ved besigtigelsen indstillet til konstant tryk trin 2.

Varmecentralen er forsynet med styringssystem fra Danfoss ECL Comfort 310, 2 varmevekslere samt 3 ekspansionsbeholdere á 300L pr. styk.

Registreringer

Tilstanden på varmecentralen er god til normal. Der er observeret tæring og korrosion af betydelig karakter på rørføring ved fjernvarmeretur omkring Danfoss motorventil. Der er ligeledes ved besigtigelsen registreret tærringer og korrosionsdannelse ved fordelerrør til gulvarme.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Tærring- og korrosionsramte rørføringer bør udbedres. Det bør undersøges nærmere, om hvorvidt det er foreningen eller Hofors ansvar.



Hvornår?

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 ISOLERING AF VARMEINSTALLATIONER

Materialer

Isolering af varmeinstallationerne fremstår af en blanding af ældre og nyere karakter.

Registreringer

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

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetiske skader



Tiltag

Varmeinstallationer bør isoleres efter gældende krav for at undgå unødigt varmespild.

Hvornår?

Bør udføres i 2022



11.03 RADIATORER

Materialer

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Radiatorer fremstår som blanding af panel- og bølgeradiatorer med plane overflader. Der er monteret termostatiske reguleringsventiler af mærket Danfoss og Valliant samt elektroniske varmemålere af mærket ISTA på alle radiatorer.

Registreringer

Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg med rørføring ført i kælder. Radiatorer fremstår i varierende stand af nyere og ældre.



Tilstand

✓ A B C D ! ?
■ □ □ □ □ □ □

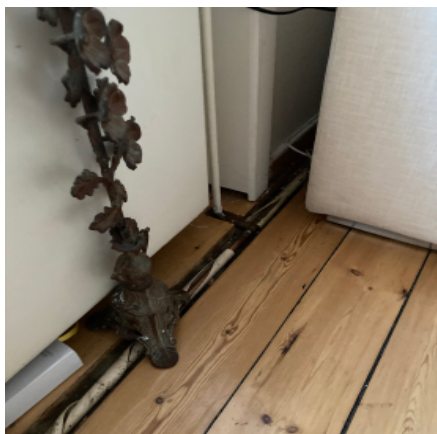
Ingen bemærkninger

Tiltag

Iht. Energieffektivitetsdirektivet (EU's Energy Efficiency Directive, EED 2018) Skal alle målere fra D. 1. januar 2027 kunne fjernaf-læses. Målere der ikke kan fjernaf-læses, skal derfor udskiftes senest d. 31. dec. 2026, medmindre det kan godtgøres, at det ikke vil være rentabelt.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planpe-rioden udover alm. driftsomkostninger.





BESKRIVELSE

Ejendommens lodrette afløbsinstallation er generelt udført i støbejern (SML-rør), samt rør/formstykker, som er udført i Loro-x rør. Faldstammer er ikke besigtiget i lejlighederne da de fremstod skjulte.

Faldstammer til køkken og badeværelser er forsynet med rottespærre. Det er oplyst, at faldstammer er renoveret med Aarsleff Strømpføring i 2015.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

12.01 FALDSTAMMER

Materialer

Faldstammerne er generelt udført med dim. $\varnothing 110$ mm og i støbejern. Enkelte steder er der udført plast og stål løsninger.

Registreringer

Generelt er tilstanden på faldstammerne vurderet at være normal til god, men de fleste faldstammer var udført i rørkasser, hvilke gjorde det fysisk umuligt at foretage registreringer. I kælderen er der observeret opstropning ved brug af "patentbånd". I cykelkælder mod gård ses enkelt faldstamme i mindre god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Opstropninger udført i galvaniseret stål er ikke tilstrækkeligt holdbart og vil med tiden korrodere og kan dermed knække. "Patentbånd" bør jf. SBI-anvisning IKKE anvendes. Der forventes ikke udskiftninger på afløbsinstallation. Der kan forekomme behov for rensning af afløb. Afløbsinstallationer bør løbende eftergås hvert 5. år.

Hvornår?

Opstropninger bør udbedres inden 2025.

**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 jævnligt. Vi anbefaler, at der med jævne mellemrum, f.eks. hvert 10. år, udføres TV-inspektion af kloakken, så dens tilstand kan fastslås og evt. skader kan udbedres. Pumper i pumpebrønde og højvandslukker bør testes og evt. renses årligt, for at sikre, at de fungerer. Der kan med fordel indgås en serviceaftale med et autoriseret VVS-firma vedrørende dette.

13.01 KLOAK**Materialer**

Kloakken er oplyst til at være velfungerende og uden de store problemer med at afledning af vand.

Registreringer

Tilstanden på kloakkerne på gaderne er ikke vurderet. Det er oplyst af bestyrelsen, at i forbindelse med gårdprojekt at der etableres nye kloakforhold.

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 for at sikre at kloakkerne ikke tilstoppes. Derudover vil det være hensigtsmæssigt, at der udføres en ny 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 2022-2023



BESKRIVELSE

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik. Det varme vand fra fjernvarmeværket afgiver sin varme via varmeveksleren til fordelingsanlægget og brugsvandsproduktionen, og sendes herefter retur til varmeværket. Vandforbrug i ejendommen afregnes efter individuel afregning. Hoved- og fordelingsledninger for koldt brugsvand er installeret i kælderen inkl. hovedvandsmåler. Lodrette stigestrenger er tilsluttet forsyningsledninger i kælderen. Afgreninger på stigestrenger forsyner, via fordelings- og koblingsledninger, tapsteder i køkkener og wc/bad.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

14.01 VARMECENTRAL

Materialer

Centralvarmevandet til ejendommen cirkuleres ved hjælp af elektronisk styret pumpe, fabrikat Grundfos, type APLHA 32-80. Det varme brugsvand produceres i 2 stk. varmtvandsbeholdere, med volumen på 2 m³ pr. stk. Varmtvandsbeholderne er delt op i én forvarmer og primær. Varmtvandsbeholderen er korrosionsbeskyttet via elektrolyse anlæg fra Krüger. Beholdere er fra 1984.

Registreringer

Ejendommen er udstyret med 2 varmtvandsbeholdere med hver deres volume på 2 m³.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Foreningen bør udføre en nærmere undersøgelse/beregning af om hvorvidt det er nødvendigt med så store varmtvandsbeholdere. Varmtvandsbeholdere bør udslammes hver min 1 gang/måned og renses 1. gang årligt

Hvornår?

Undersøgelse bør udføres i 2022.



14.02 VANDINSTALLATIONER

Materialer

Brugsvandsrør og cirkulationsledning i den uopvarmede kælder er gennemsnitligt udført som 35 mm Rustfri Stålrør. Rørene er isoleret med ca. 30 mm. Brugsvandsrør og cirkulationsledning på etagerne er gennemsnitligt udført som 22 mm Rustfri Stålrør. Rørene er isoleret med gennemsnitligt 25 mm på etagerne. Den generelle føring ses udført på bagtrapper.

Registreringer

Der meldes ikke om problemer på vandinstallationen. Tilstanden på brugsvandinstallationerne vurderes at være normal til god alderen taget i betragtning. Der er registreret tæring i mindre omfang.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

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

Hvornår?

Undersøgelse bør udføres i 2022. Derefter en gang årligt.



14.03 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER

Materialer

Vandinstallationerne er udført med rørisolering, som er afsluttet med lærred eller plast. Erfaringsmæssigt kan isolering udført med lærred indeholde asbest, og det er derfor vigtigt at der tages de nødvendige forudsætninger for dette, såfremt der skal skiftes rør eller lignende vedligeholdelsesarbejder.

Registreringer

Der ses partielle områder med manglende isolering. Blandt andet ses der manglende isolering ved og af cirkulationspumpen.



Ligeledes er der observeret manglende isolering af rørføringer ved køkkentrapper.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Det anbefales at få etableret rørisolering på alle rørstrækninger. De steder hvor der bør skiftes/repareres rørisolering bør man foretage miljøprøver for at kortlægge og konkludere omfanget af miljøhåndteringen ved et evt. arbejde.

Hvornår?

Bør udføres i 2022



14.04 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 kunne fjernaflæses. Målere der ikke kan fjernaflæses, skal derfor udskiftes senest d. 31. dec. 2026, medmindre det kan godtgøres, at det ikke vil være rentabelt.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



**BESKRIVELSE**

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

GENERELLE ANBEFALINGER

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

**15.01 GASINSTALLATION****Materialer**

Materiale for gasinstallationen kendes ikke.

Registreringer

Tilstanden på gasinstallationen er normal.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen bemærkninger

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



BESKRIVELSE

Der er naturlig ventilation i ejendommen i form af oplukkelige vinduer. Der er generelt mekanisk ventilation i WC-rum og i besigtigede køkkener ses ventilation via emhætter.

I nogle lejligheder er der opsat lokale udsugningsventilatorer. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre er intakte.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

16.01 UDSUGNING FRA KØKKENER OG BADEVÆRELSE

Materialer

Udluftning/aftræk fra badeværelser er udført som mekanisk ventilation gennem eksisterende aftrækskanaler. Udluftning fra køkkener kan kun foretages gennem vinduer og/eller via naturlig afkast igennem afkastkanaler.

Enkelte lejligheder har ført afkast ud gennem gårdfacaden, hvor resten har lukket denne kanal til.

Registreringer

Udluftning/aftræk i lejlighederne er registreret stikprøvevis.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales at rense kanalerne.

Hvornår?

-



16.02 VENTILATION AF KÆLDERRUM

Materialer

Kældervinduer monteret med spalteventiler. Ved besigtigelsen kunne man se forsøg på at etablere et ventilationsflow via borede huller i skillevægge.

Registreringer

Ventilation af kælderen anses som værende i mindre god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade.

Tiltag

Foreningen bør overveje at etablere yderligere ventilation gennem kældervæggene via aftrækskanaler der bores herigenem.

Hvornår?

Bør udføres i 2024.





BESKRIVELSE

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

GENERELLE ANBEFALINGER

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

17.01 ELINSTALLATIONER I FÆLLESAREALER

Materialer

-

Registreringer

Flere steder i kælderen er der observeret stofledninger, samt synlige uisolerede ledninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

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 indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



17.02 BELYSNING I FÆLLESAREALER

Materialer

De registrerede armaturer og lyskilder er ejendommens. Udebelysning er blandede lyskilder med skumringsrelæ. Øvrig belysning er generelt lavenergi med bevægelsesfølere (og skumringsrelæ).

Registreringer

Belysning i fællesarealer er vurderet velfungerende.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Der pågår en løbende udskiftning til lavenergi lyskilder. Denne udskiftning bør forceres (LED-teknologien er på nuværende tidspunkt at foretrække).

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



17.03 DØRTELEFONANLÆG

Materialer

Dørtelefonanlæg er etableret i samtlige af ejendommens lejligheder. Anlægget er af nyere dato og er vurderet at være velfungerende.

Registreringer

Tilstanden på 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

-

Registreringer

Der blev kun registreret én røgmelder på øverste etager ved hovedtrapperne. Røgalarm blev ikke afprøvet ved besigtigelse. Der blev ikke registreret røgalarm i hverken kælder eller ved køkkentrapper.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales en røgalarm per etage samt at røgalarmene serieforbindes. Røg alarmer bør jævnligt efterses og testes for om disse er funktionsdygtige. Foreningen bør overveje at montere røgalarm i kælder samt køkkentrapperne.

Hvornår?

Montering af nye røgalarm anbefales i 2022.

BESKRIVELSE

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



BESKRIVELSE

Ejendommen står overfor en større gårdrenovering, og gårdaarealet vil derfor ikke blive beskrevet yderligere. Såfremt foreningen ønsker det, bør man ved endt arbejde få opdateret nærværende vedligeholdelsesplan, ift. kommende vedligeholdelsesarbejder mv. Ejendommen har egen vaskekælder.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

19.01 VASKEKÆLDER

Materialer

Ejendommens vaskekælder ses udført med pudset vægge med efterfølgende malerbehandling. Gulve fremstår som klinkebelagt i 20x20cm fliser. Vaskekælderens er udstyret med 8 maskiner som dækker over vaske- og tørremaskiner. Automatikken til styring af vaskeri er af mærket MieleLogic.

Registreringer

I vaskekælderens er der observeret hule/løse klinker samt afskalning af vægpuds. Generelt er klinkebelægning ikke udført særlig kosmetisk pænt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales at man gennemgår vaskekælderens for løse/hule klinker og udskifter disse. Der er stor risiko for at disse knækker, såfremt vedhæftningen mellem fliseklæber og betonoverflade ikke er tilstrækkelig. Pudsafskalninger bør udbedres. Af kosmetiske årsager bør foreningen overveje at få udført et nyt klinkegulv, som kan skabe et mere hygiejnisk og indbydende udtryk.

Såfremt det ikke er aftalt, bør foreningen have en serviceaftale med professionelle serviceteknikere til vedligehold af maskiner.

Hvornår?

Bør udføres i 2024.



19.02 FORHAVER

Materialer

Stuelejligheder mod Syvens Alle, Norgesgade og Kongedybet har egne forhaver med terrasser opført i trækonstruktion. Hegn omkring forhaver ses udført i træ. Drift og vedligehold af forhaver er den enkelte andelshaver eget ansvar.

Registreringer

Til besigtigelsen blev det oplyst, at under renoveringen af ejendommen, blev træterrasser demonteret og lagt i depot. Ved færdig arbejde af renoveringen, blev disse genmonteret. Enkelte lejligheder fik nye terrasser opsat. Generelt ses hegn omkring forhaver med malerafskalninger.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales at man gennemgår hegn med en malergennemgang. Dette bør udføres hvert 5-8 år.

Hvornår?

Bør udføres i 2023.



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

Der er udarbejdet energimærkningsrapport som kan opliste adskillige energibesparende tiltag med tilhørende anslåede investeringsomkostninger, årlige besparelser og tilbagebetalingstider. Foreningen bør overveje at energibesparende tiltag, som udpeget i rapporten, kan med fordel gennemføres ifm. andre relaterede renoveringsarbejder, hvilket ofte forbedrer økonomien betragteligt.

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

ELEVATORER

Elevatorer kan umiddelbart etableres som fritstående elevatorer på gårdfacaderne eller placeres indvendigt, hvor der i dag er køkken-trapper. Sidstnævnte vil kræve, at køkkentrapperne nedlægges og at der etableres sprinkleranlæg på hovedtrapperne. Etablering af elevatorer vil forlænge den tid man som beboer vil kunne bebo sin lejlighed. Derudover vil elevatorer gøre ejendommen mere interessant i forbindelse med et evt. lejlighedssalg.

VÆRDISKABENDE RENOVERING MED TRIO ARKITEKTER

Trio Arkitekter har fokus på hele den værdiskabelse, som en god renoovering skaber. Det gør vi ved at tale om, hvad man gerne vil opnå med en renoovering. Der kan være mange dagsordener i et renooveringsprojekt. 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 renoovering 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 renooveringsprojekter 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 renooveringens 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 renooveringsprojekter altid byder på.

BILAG - BUDGET