

VEDLIGEHOULDELSPLAN

AB STUBMØLLEGÅRDEN

Rubinsteinsvej
Sjælør boulevard
2450 København SV
21 december 2020



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.

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

Robert V. Sørensen
Diplomingeniør

&

Jan A.B Kristiansen
Bygningkonstruktør Mak

STAMDATA FOR EJENDOMMEN

RUBINSTEINSVEJ 23-45
SJÆLØR BOULEVARD 1-23

2450 København SV

MATRIKEL OG EJERLAV
321 & 331

OPFØRELSESÅR
1963

ANTAL LEJLIGHEDER
156

BEVARINGSVÆRDI
Bygning uden fredning/registreret bevaringsværdi

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

AREALER IFØLGE BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

| | |
|----------------------|---------------------|
| Bebygget areal | 2530 m ² |
| Bygningsareal | 7590 m ² |
| Samlet boligareal | 9844 m ² |
| Samlet erhvervsareal | 193 m ² |
| Samlet kælderareal | 2609 m ² |
| Samlet tagetageareal | 2410 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 | 10 |
| 02 Kælder og fundering | 16 |
| 03 Facader | 19 |
| 04 Vinduer | 22 |
| 05 Udvendige døre | 25 |
| 06 Trapper | 29 |
| 07 Portgennemgange | 31 |
| 08 Etageadskillelser | 34 |
| 09 Toilet og bad | 36 |
| 10 Køkken | 38 |
| 11 Varmeanlæg | 39 |
| 12 Afløb | 41 |
| 13 Kloak | 42 |
| 14 Vandinstallation | 44 |
| 15 Gasinstallation | 46 |
| 16 Ventilation | 48 |
| 17 El og Svagstrøm | 50 |
| 18 Øvrige ombygningsarbejder | 53 |
| 19 Private friarealer | 56 |
| Ejendomsudvikling | 58 |
| Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter | 59 |
| Bilag - Budget | 60 |

RAPPORTENS OPBYGNING

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

Selve tilstandsvurderingen er struktureret i en række hovedafsnit, "01. Tag", "02. Kælder og fundering", "03. Facader" osv., hvor ejendommens bygningsdele gennemgås systematisk. Hver bygningsdel er givet en karakter alt efter hvordan den fremstår. Karakterskalaen indeholder fire alvorlighedsgrader for observerede skader (karaktererne A-D), samt tre supplerende karakterer. I tilfælde hvor en bygningsdel fremstår i varierende stand er karakteren for den værste skade angivet.

Planen indeholder også bemærkninger vedrørende bygningsdele, som ikke kunne vurderes, eller som bør undersøges nærmere, f.eks. fordi det ikke var muligt at bestemme omfanget eller alvoren af en skade under besigtigelsen. Karakteren "bør undersøges nærmere" kan desuden være kombineret med karaktererne A-D ved bygningsdele som har synlige skader, men hvor der samtidig er forhold, som ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved gennemgangen. Bemærk desuden, at der ikke er angivet forslag til udbedring af kosmetiske skader (A), idet rapporten fokuserer på skader, som kan få betydning for bygningens funktion.

KARAKTERSKALA

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger

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

✓ **A B C D ! ?**

Kosmetisk skade

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

✓ **A B C D ! ?**

Mindre alvorlig skade

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

✓ **A B C D ! ?**

Alvorlig skade

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

✓ **A B C D ! ?**

Kritisk skade

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

✓ **A B C D ! ?**

Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig eller kritisk skade. Derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

✓ **A B C D ! ?**

Ikke vurderet

Angiver at bygningsdelen ikke er vurderet, f.eks. fordi der ikke var adgang til den under besigtigelsen eller fordi vedligeholdelsen ikke varetages af rapportens modtagere (men f.eks. de enkelte beboere i en forening i stedet).

GRUNDLAG

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

- BBR-oplysninger
- Energimærke rapport
- Tidligere vedligeholdelsesplan
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder
- Dialog og gennemgang 17.02.2020 med Niklas Bjørnstad fra foreningens bestyrelse.

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

DET VIDERE ARBEJDE

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

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

Vores ydelser kan bestå af:

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

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

Kontakt os endelig for at høre mere.

TILSTANDSVURDERING

PUNKTER DER BØR FØLGES OP PÅ SNAREST

Følgende opsummering oplister bygningsdele, som enten vurderes at have alvorlige eller kritiske skader, eller som bør undersøges nærmere. Der bør tages hånd 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

FORESLÅET TILTAG

05.02 DØRE TIL ERHVERVSLOKALERNE



Kælderdørene inde i gården burde undersøges nærmere for større skader, ift. udskiftning.

TILSTANDSVURDERING



01 TAG

BESKRIVELSE

Tagkonstruktion er udført som et klassisk sadeltag. Taget har udluftning i rygningen. Tagkonstruktionen er konstrueret som koldt tag, tagbeklædning/teglsten, lægter, afstandslægter, blødt undertag, spærfag og med isolering ned mod lejlighederne. Det vurderes at tagbelægning og undertag er fra

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 v $\frac{1}{2}$ vvisuelt for skader hvert år. Eventuelle skorstene, brandkamme, kviste, tagvinduer og lignende bør ligeledes inspiceres for skader og begyndende nedbrydning jævnlige. Tagrender bør renses hvert til hvert 3. år afhængig af bygningshøjden og afstanden til omkringstående træer.

01.01 TAGBELÆGNING

Materialer

Tagbelægning er udført i røde vingetegl, med diffusionåbne let undertag af banevare.

Registreringer

Det har delvist været muligt at registrere tagbelægning fra nogle af de øverst liggende lejligheder. Generelt ser den ydre tagbelægningen ud til at være i god og hel stand.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Ingen bemærkninger.

01.02 TAGGENNEMFØRINGER

Materialer

Taggennemføringer i form af faldstammeudluftninger er udført i PE og ventilationshætter til afkast for ventilation er udført i zink.

Registreringer

Faldstammeudluftningerne og ventilationshætter vurderes til at være i god stand, der ses ikke ingen tegn på skader eller lign. Der blev dog registreret et enkelt sted med brud på faldstamme udluftningen.

Vurderingen er fortaget fra jordplan.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales at tagrummene gennemgås årligt for skader mm.

Hvornår?

Årlig gennemgang.

01.03 TAGRENDER OG NEDLØB



Materialer

Tagrender og nedløb er udført i zink og rustfri stålør.
Nedløbsrørene er af nyere dato.

Registreringer

Tagrender og nedløbsrør vurderes til at være vedligeholdte og i god funktionel stand. Der er ingen tegn utætheder eller andet der indikere problemer.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Tagrenderne bør renses efter behov.

Hvornår?

Tagrenderne bør renses og efterses, årligt.



01.04 RYGNINGER

Materialer

Rygning er udført med rygningssten af røde tegl.

Registreringer

Rygning vurderes til at være i god stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Ifølge generelle anbefalinger for tag.

Hvornår?

Ifølge generelle anbefalinger for tag.





01.05 TAGVINDUER

Materialer

Tagvinduerne i de skrå tagflader er af forskellige typer og størrelser.

I tagrum er der tophængte vinduer med enkelt lags glas. Tagvinduerne ved opgange og beboelses områder er træ/alu Velux vinduer med 2 lag glas.

Registreringer

Vinduerne er generelt i god funktionsmæssig stand. Vurderingen er delvist foretaget fra jordplan.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Vindernes åbne-lukkemekanisme bør efterses og smøres. Velux vinduerne i opgangene trænger til alm vedligeholdelse af træet. Vinduerne er behandlet med en vandbaseret akryllak fra fabrikken, og bør jævnligt renses med vand og sæbe. Er overfladebehandlingen beskadiget skal disse områder behandles akryllak.

Hvornår?

Vindernes åbne-lukkemekanisme bør efterses og smøres 1 gang årligt. Velux vinduerne bør efterses og behandles hvert 4 år, eller efter behov.



01.06 KVISTE

Materialer

Der er 66 kviste fordelt på begge bygninger. Kvistene er udført med zinkbeklædning på tag, flunker, front og spejlet.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Kvistspejlet bør malerbehandles ca. hvert 7 år





Hvornår?

Bør udføres i 2022 og igen i 2029.

01.07 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

Materialer

Generelt er inddækninger udført i zink.

Registreringer

Kvistene er delvist registreret fra gade/gårdplan af, samt fra en enkel lejlighed. Kvistene fremstår i god stand, dog med mindre manglende vedligeholdelse ift. rengøring af zink-inddækningerne.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger.

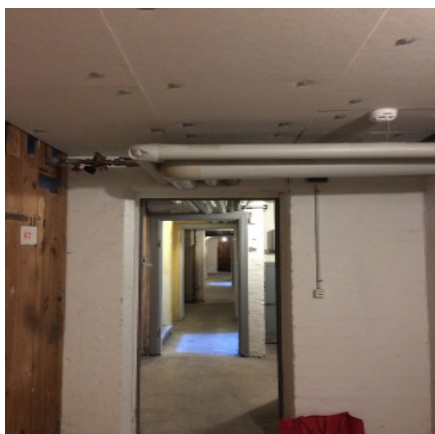
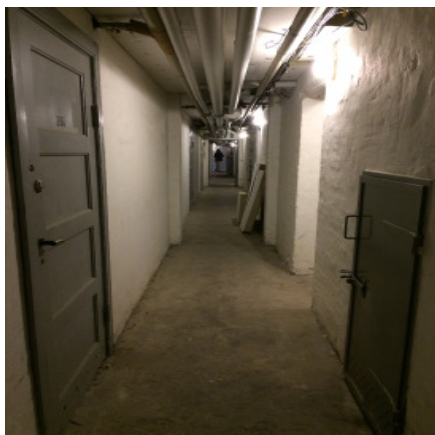
Tiltag

Ifølge generelle anbefalinger for tag.

Hvornår?

Ifølge generelle anbefalinger for tag.





BESKRIVELSE

Fundament og kælder ydervægge er udført i in-situ beton til terræn. Fra terræn og op er konstruktionen udført som murede vægge. Indvendige vægge er udført som murede vægge. Kælderne er indrettet med 2 fælles varmecentral, beboerlokale og depotrum alle i middel til god stand.

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 repareres med diffusionsåbne materialer eller står i blankt murværk, og at der sikres en god ventilation af rummene - så vil fugtniveauet ofte kunne holdes på et acceptabelt niveau.

02.01 KÆLDERGULVE

Materialer

Kældergulvene er udført i støbt beton. I vaskerum og beboerrum er der klinker på gulvet.

Registreringer

Kældekældergulvenes beton overflade er som det må forventes ud fra alder og almindelig slitage, der er der partielt mindre revner, afskalninger og huller. I varmecentralen er gulvet med flisebelægning.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Mindre alvorlig skade.

Tiltag

De skader der er på beton gulve, er alle af ren kosmetisk betydning og kan/bør udføres i forbindelse med andet relateret arbejde i ejendommen.

Hvornår?

I forbindelse med andet relateret arbejde i ejendommen.

02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE

Materialer

Ydervægge er af beton til terræn. Fra terræn og op er væggene udført i murede vægge. Skillevægge er udført i murværk. De indvendige overflader er pudse og malerbehandlede.

Registreringer

Flere af væggene har nederst skader/afskalninger. Væggene fremstår med enkelte lokale udbedringer og reparationer, som ikke er



overflade behandlet. væggene vurderes ellers til at være i generelt fin stand. Afskalningerne skyldes formentlig salt/fugtudtræk.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Mindre alvorlig skade.

Tiltag

Afskalningerne skyldes formentlig opstigende grundfugt og deraf følgende udtræk af salte fra murværket. Afskallet puds bør løbende repareres idet pudsen fungerer som offerlag for murværket, så murstene ikke tager skade. Der bør udelukkende anvendes diffusionsåbne materialer.

Hvornår?

kan/bør udføres i forbindelse med andet relateret arbejde i ejendommen, dog inden for de næste par år.



02.03 DEPOTER / PULTERRUM

Materialer

Opdeling er udført i brædder af træ.

Registreringer

Alle pulterums inddelinger er af ældre dato og men har stadig en fin tilstand og funktionalitet.



Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

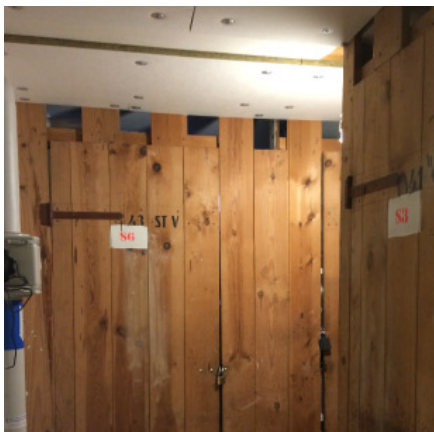
Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen

Hvornår?

Ingen



02.04 LYSKASSER

Materialer

Der er 4 antal lyskasser ind mod gården på den østlige side (Sjælør Boulevard).

Registreringer

Ristene er hårdt tæret.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade.

Tiltag

Bund skal renholdes, minimum hver 6 måned.
Ristene bør udskiftes snarest.

Hvornår?

2021/22





BESKRIVELSE

Gade og gårdfacader er fremstår i gult blankt murværk i krydsforbandt, med muret stik over døre og vinduer. På gadefacaden er der fremspring i murværket ved indgangspartier, fra gadeplan til tag plan. Sålbenke er af nyere dato udført i beton. Samtlige vinduer er ligeledes af nyere dato. Facade partier ved hjørne butik består af større vindues partier med træ brystning, denne del er af ældre dato.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

03.01 SOKLER

Materialer

Sokler er pudset.

Registreringer

Soklen fremstår i god stand. Der forekommer enkelt afskalninger lokalt, hovedsageligt ved trappetrin ved hovedindgange.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen bemærkninger. Der er arbejde under udførelse omhandlende soklerne. Almindelig vedligeholdelse og tjek anbefales. (udført 2021)

Hvornår?

Ingen bemærkninger.

03.02 GADEFACADER

Materialer

Gadefacaden fremstår i gult blankt murværk, muret i krydsforbandt.

Registreringer

Gadefacaden fremstår acceptabel til god stand, alderen taget i betragtning. Facaden bærer præg af at være løbende vedligeholdt. Fugerne er de originale, der ses partielt område med nyere og ældre udbedringer. Der er enkelte skadet sten, bl.a. ved indgangspartier. Partielt er der mindre revner/huller og skadet/udfaldene fuger i murværk.

De sydlige gavle er nyrenoveret i 2009 med isolering samt nyt



murværk.

Der blev i 2020 udbedret diverse skader på facaderne.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Gadefacaden bør løbende gennemgås og mindre reparationer bør udføres, så som skadet fuger, sten og lignede. (ikke prissat)

Hvornår?

Kan/bør udføres i forbindelse med andet relateret arbejde i ejendommen.



03.03 GÅRDFACADER

Materialer

Gårdfacaden er gult blankt murværk i krydsforbandt.

Registreringer

Gårdfacaden fremstår acceptabel til god stand, alderen taget i betragtning. Facaden bærer præg af at være løbende vedligeholdt. Fugerne er de originale, der ses partielt område med nyere og ældre udbedringer. Der er enkelte skadet sten. Partielt er der mindre revner/huller og skadet/udfaldene fuger i murværk. Der blev i 2020 udbedret diverse skader på facaderne.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

De skader der er på facaden er hovedsageligt af kosmetisk karakter, men bør udbedres i forbindelse med relateret arbejder i ejendommen. (ikke prissat).

Hvornår?

Kan/bør udføres i forbindelse med andet relateret arbejde i endommen.





03.04 SÅLBÆNKE

Materialer

Sålbænkene er i støbt beton

Registreringer

Sålbænkene er af nyere dato (2020).

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen tiltag.

Hvornår?

Ingen tiltag.



03.04 ALTANER

Materialer

Altan dækket er udført som in situ støbt beton. værn udført i aluminium med pladebeklædning.

Registreringer

De åbne altaner er vurderet til at være i konstruktions mæssigt udmærket stand. Der blev ikke observeret nogle alvorlige skader på altandæk. Der er blevet udført partielle reparationer på altandæk. Disse fremstår uden overfladebehandling, dette vurderes dog kun at være af kosmetisk betydning.

Overfladerne på oversiden af altaner er lidt nusset, men generelt hel og i nogenlunde god stand. Enkelte steder har overfladebehandling løsnet sig, dette bør udbedres.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Løst siddende overfladebehandling bør fjernes og reetableres i de berørte områder.

Det kan overvejes at skifte/forny overflader helt, Evt. til Condo Cryl belægning (flydende plexiglas). Dette kan gøres enkeltvis, eller udføres som et projekt på alle altaner.

Hvornår?

Overflader bør gennemgås og udbedres i 2021-23.





BESKRIVELSE

Ejendommens facadevinduer, mod gade og gård, består af ny udskiftede vinduer udført i 2020. Det er generelt 2-lags vinduer og enkelte steder 3-lag. Der findes enkelte steder hvor beboere som tilvalg har valgt lydæmpende vinduer. De er udført i træ/alu fra Hvidbjerg.

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. Generelt bør malerbehandlede trævinduer males med en diffusionsåben maling, f.eks. linolie-maling, som tillader evt. indtrængende fugt i træværket at slippe ud igen. Træværk bør males og hængsler og beslag eftergås og smøres hvert 5. til 8. år for at beskytte vinduerne mod nedbrydning og sikre deres funktionalitet.

04.01 TAGVINDUER

Materialer

Træ/alu vindue. De skrå tagvinduer er fra Velux.

Registreringer

Disse er blevet skiftet for nylig.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Alm. vedligehold, ifølge drift og vedligehold fra producent.

Hvornår?

Ifølge drift og vedligehold fra producent.

04.02 FACADEVINDUER

Materialer

Træ/alu vinduer fra Hvidbjerg.
 Generelt 2-lags vinduer, enkelte steder 3-lag.

Registreringer

Vinduerne i beboelser er alle i fin funktionel stand og er blevet udskiftet i 2020. Vinduerne er gennemgået og lever op til de gældende krav.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger.



Tiltag

Alm. vedligehold, ifølge drift og vedligehold fra producent.

Hvornår?

Ifølge drift og vedligehold fra producent.

04.03 KÆLDERVINDUER

Materialer

Træ/alu vinduer fra Hvidbjerg.

Registreringer

Udført i 2020.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Alm. vedligehold, ifølge drift og vedligehold fra producent.

Hvornår?

Ifølge drift og vedligehold fra producent.



04.04 FUGER OMKRING VINDUER

Materialer

Syntofuge på alle nyudskiftede vinduer. Dvs. alle lodrette vinduer (ikke tagvinduer).

Registreringer

I 2020, blev der udført arbejde med nye vinduer, og hertil ny fuge på kælder og facadevinduer. Fugen er derfor fra samme projekt. Ift. tagvinduer er registreringen udført fra jordplan.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen tiltag.

Hvornår?

Ingen tiltag.



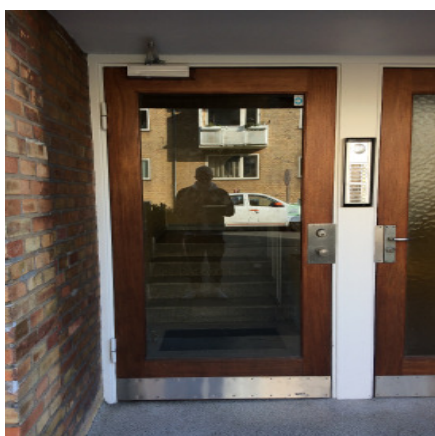


BESKRIVELSE

Ejendomme har 23 opgange. Hver opgang består af 2 hoveddøre, en til kælder og en til hovedtrappen. Hoved og kælderdøre er alle af samme type og alder (1990+). Dørene i gården til varmecentralerne og kælderen er af ældre stand.

GENERELLE ANBEFALINGER

Generelt bør malerbehandlede trædøre males med en diffusionsåben maling, f.eks. linoliemaling, og hængsler samt låse eftergås og smøres hvert 5. til 8. år for at beskytte dem mod nedbrydning og sikre deres funktionalitet.



05.01 DØRE TIL HOVEDTRAPPER

Materialer

Hoveddørene er træfyldningsdøre med 1 stort glasparti. Dørene er forsynet med fodspark af stål, som er blevet renoveret i 2020.

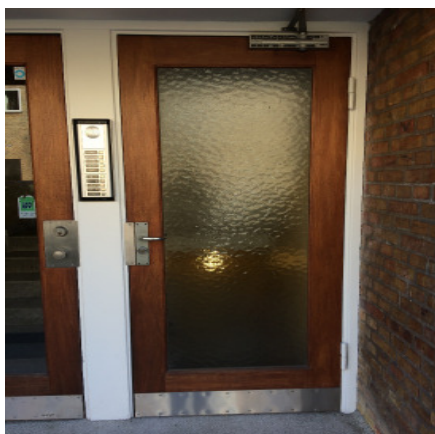
Registreringer

Dørene fremstår af god stand.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger.



Tiltag

Dørene kan malerbehandles, hvis det ønskes af æstetiske årsager. Derudover må det påregnes, at dørene skal malerbehandles inden for planperioden.

Hvornår?

Ingen tiltag.



05.02 DØRE TIL ERHVERVSLOKALERNE

Materialer

Døren til erhvervslokalet er med 3/4 glas parti i den øvre del og med træ brystning i det nedre parti.

Registreringer

Døren fremstår i ringe tilstand, med afskallende maling, tegn på nedbrudt træværk, samt huller efter demonterede beslag O.lign.

(se punkt 04.02)

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Alvorlig skade

Tiltag

Døren til erhvervslokalet bør renoveres og malerbehandles inden for nærmeste fremtid.

Hvornår?

Snarest, 2020

Dette gælder hele facadepartiet ved erhvervslokalet.

(se punkt 04.02)



05.03 KÆLDERDØRE

Materialer

Kælderdørene fra gaden er træfyldningsdøre med 1 stort glasparti. Glasset er materet. Dørene er forsynet med fodspark af stål og dørpumpe.

Kælderdørene inde i gården er af træ. Med glas parti øverst i døren.

Dørene til varmecentralen er af træ med materet glas øverst i døren.

Registreringer

Dørene fremstår med almindelige spor efter daglig brug i form af skrammer i malingen og mindre ridser og hakker.

Kælderdørene i gården er af ældre stand, og har delvist forskalninger på malingen. Det kan også ses, at nogle af dørene er forsøgt repareret tidligere.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Mindre alvorlig skade.

Tiltag

Kælderdørene fra gaden er af fin stand, og der findes ingen tiltag.

Kælderdørene inde i gården burde undersøges nærmere for



større skader, ift. udskiftning.

Hvornår?

Hvis der ikke ønskes en udskiftning bør dørene malerbehandles inden 2021, og derefter ca. hvert 5-7 år, alt efter behov.

05.04 UDVENDIGE BEBOERDØRE

Materialer

Beboernes udvendige døre er blevet udskiftet i 2020, i træ/alu.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger

Tiltag

Alm. vedligehold, ifølge drift og vedligehold fra producent.

Hvornår?

Ifølge drift og vedligehold fra producent.



05.05 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

Materialer

De udvendige døre er udført enten med mørtelfuger eller uden fuger idet de er monteret "knas" med murværket.

Terasse dørene er blevet udskiftet i 2020, hvor der hertil også blev lagt en nye fuger.

Registreringer

Fugerne fremstår i meget forskellige tilstand, fra god til løs/manglende. Specielt ved erhvervslokalet der er konstateret løse/udfaldene fuger.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

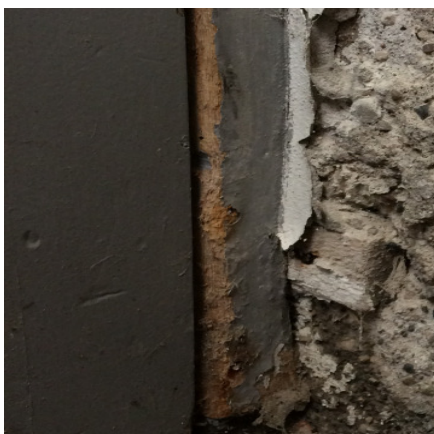
Mindre alvorlig skade

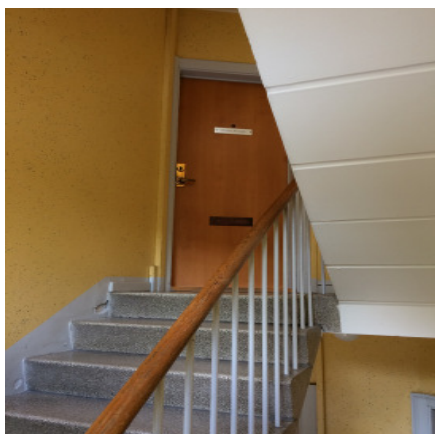
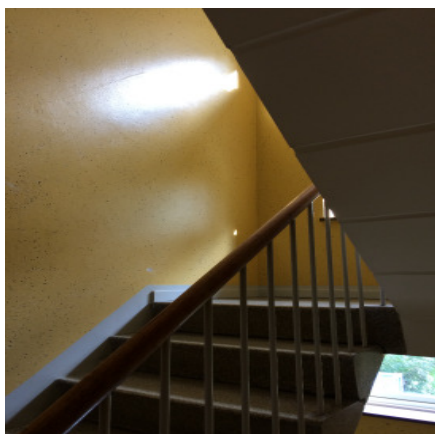
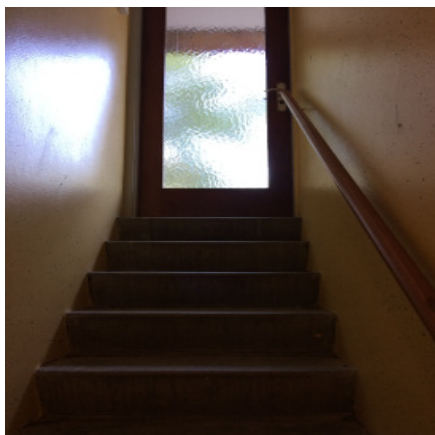
Tiltag

Fugerne bør gennemgås ved alle døre i ejendommen, og udbedres efter behov.

Hvornår?

Snarest, 2020





BESKRIVELSE

Ejendomme har 23 stk. hovedtrapper mod gade og 23 stk. kældertrapper mod gaden. Der er 6 stk. kældertrapper fra gården, 3 på hver bygning.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

06.01 HOVEDTRAPPER

Materialer

Hovedtrapperne er udført som beton trapper, med terazzo belægning på både over og undersiden. Undersiden af trapperne er malet hvide. Balustre er udført som stål stænger. Håndløbere er i lakeret mahognitræ. Repoer og gulve er udført på samme måde som trapperne, som beton og terazzo belægning. Væggene er malet gule, og behandlet med ding-dong lak. På den nedre del er væggene malet grå. Dørkammene til boligerne er udført med samme grå maling. Der findes desuden affaldsskakte, som stadig er i brug.

Registreringer

Hovedtrapperne fremstår med almindelig slitage på trin og gulv. Der er registreret mindre æstetiske skader på den nederste del af væggene, i form af afskalleret puds og maling. Balustrerne ser ud til at være i umiddelbar god stand, dog med mindre æstetiske skader i form af afskallerende maling. Dog er der registreret mindre bøjninger og knæk på en af balustrerne. Affaldsskaktene er af ældre alder, men i fin stand. Vinduespladen består af en rød granit, i fin stand.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Der bør udføres reparationer på væggene hvor betonen og malingen er afskalleret. Desuden burde balustrene og håndløberne gennemgås for skader såsom hak og knæk, og udskiftes hvis skaden er stor. Balustrerne kan evt. skiftes hver især. Generelt kan en istandsættelse af opgange og trappeløb overvejes, af æstetiske årsager, så de fremstår velholdte og indbydende.

Hvornår?

Generelt bør let vedligehold af trapper og trapperum, udføres hvert 5-7 år, alt efter behov.



06.02 KÆLDERNEDGANGE

Materialer

Kældertrappen fra gaden af, er udført i beton, med gule malede vægge samt ding-dong lak, fra trappen til loftet. Håndløberen er udført i mahognitræ.

Kældernedgangen fra gården af er udført i beton. Soklen ved kældernedgangen er blevet pudset og malet i grå.

Der er etableret et værn i stål, som er malet grønt.

Registreringer

Kældernedgangene fra gaden af fremstår i god stand.

Rent kosmetisk har trin, ydervægge og værn, tegn efter almindelig slitage.

Kældernedgangene fra gården af fremstår af ok stand. Trin, ydervæggene og værn fremstår af almindelig slitage, dog med lidt flere skader. Der på værnet afskallet maling, og der er desuden registreret flere rustpletter og områder.

Ved kældernedgangen fra gården af, er der også registreret revner i væggen ved værnet.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetisk skade



Tiltag

Kældernedgangene fra gaden af bør gennemgås for større skader.

Trappetrin kan overfladebehandles i form af ny belægning, hvis det ønskes af æstetiske årsager (ikke prissat).

Værn bør partielt malerbehandles.

Generelt bør vanger, trappeløb og rampe renses for alger.

Revner bør eftergås og udbedres så der ikke er mulighed for vandindtrængen og efterfølgende frostsprængninger.

Hvornår?

Værn bør malerbehandles inden for planperioden, derefter hvert 7 år, alt efter behov.





BESKRIVELSE

Adgang til gården via nord og syd, ved Mozartsvej og Wagnervej.

Begge passager sikret med hegn og aflåste porte.

GENERELLE ANBEFALINGER

Portgennemgange er ofte udsat for et stort slid, idet de almindeligvis dagligt benyttes som forbindelse mellem gade og gård af beboerne. Evt. porte, låger og døre, samt gulv- væg- og loftoverflader bør jævnligt besigtiges for at fastslå vedligeholdelsesbehovet. Vægge og lofter mod opvarmede rum kan som regel med fordel efterisoleres, hvis dette ikke allerede er udført.



07.01 PORTBLADE OG DØRE

Materialer

Galvaniseret stål.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

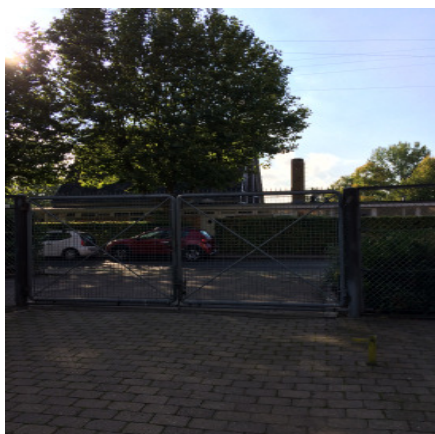
Ingen bemærkninger.

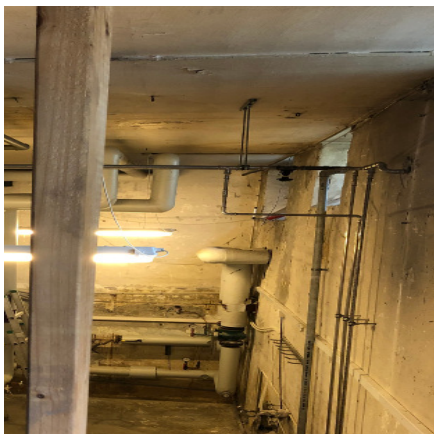
Tiltag

Ifølge generelle anbefalinger.

Hvornår?

Ifølge generelle anbefalinger.





BESKRIVELSE

Etageadskillelserne i ejendommen er generelt udført som traditionelle træbjælkelag, der spænder fra facade til de indvendige, bærende vægge. Bjælkelaget er på oversiden belagt med gulvbrædder og forskallingsbrædder med rørvæv og puds på undersiderne. Etageadskiller i toilet/baderum er udført i beton, med terrazzo overflader. I flere baderum er terrazzobelægningen skiftet/belagt med flisebelægning.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

08.01 ETAGEADSKILLELSE MELLE KÆLDER OG STUEETAGE

Materialer

Etageadskillelsen er udført som træbjælkelag med puds på rørvæv på undersiden og synlige bjælker i lofter.

Registreringer

Etageadskillelsen fremstår generelt i god stand, der forekommer kun få revnedannelser og skader på loftsflader.

Etagedækket er efterisoleret med indblæst isolering i etagedækket.

Etageadskillelser under baderum (støbte beton gulve) er efterisoleret med hårdbatts direkte på loftsfladen. (oplyst af foreningen)

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ifølge generelle anbefalinger.

Hvornår?

Ifølge generelle anbefalinger.



08.02 ETAGEADSKILLELSE MOD TAGRUM

Materialer

Etageadskillelsen mod tagrummet er udført som træbjælkelag med plankegulv.

Registreringer

Gulvet fremstår med almindelig slitage. Der er flere steder skjolder på gulvet efter fugtpåvirkninger. Etagedækket er efterisoleret med indblæst isolering i etagedækket, med udluftnings riste mod loftsrum.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Ingen bemærkninger.



08.03 HANEBÅNDSLOFT/SPIDSLOFT

Materialer

Se punkt 01 tag.

Registreringer

Se punkt 01 tag.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Se punkt 01 tag.

Tiltag

Se punkt 01 tag.

Hvornår?

Se punkt 01 tag.

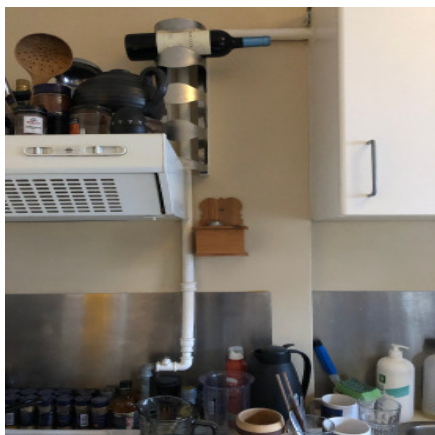
**BESKRIVELSE**

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

GENERELLE ANBEFALINGER

Fælles toiletter og baderum kræver som øvrige rum og bygningsdele løbende vedligeholdelse. Man bør især løbende besigtige installationer så som wc'er, håndvaske, brusere, gulv afløb og lignende for at sikre, at disse fungerer. I vådrum er det desuden vigtigt, at der er tilstrækkelig udsugning fra rummet, og at konstruktionerne i vådzoner (f.eks. ved bruseområde) er tætte. Er man opmærksom på tidligere vandskader, kan det være en mulighed at undersøge loft/gulv for skader hvis vandet har sivet ned i etageadskillelsen og her kan skade de bærende elementer.

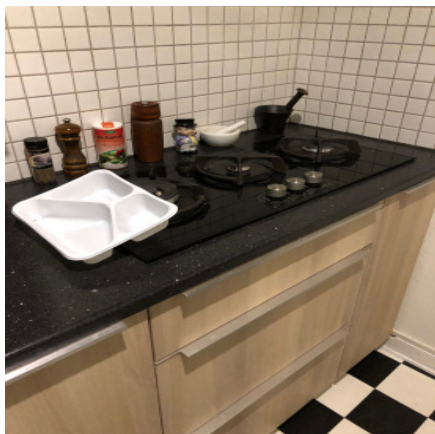


**BESKRIVELSE**

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

Ejendommens 2 varmecentraler er placeret i kældrene. Varmeanlægget er et fælles centralvarmeanlæg tilsluttet fjernvarmeforsyningen. varmfordeling er udført som et 2 strengs anlæg.

Varmeanlægget og stigstrengene er etableret i 2001.

GENERELLE ANBEFALINGER

Vi anbefaler, at varmtvandsbeholdere udslammes jævnligt, f.eks. hver tredje måned, eller efter aftale med jeres VVS'er. Derudover bør varmeanlægget serviceres af autoriseret firma hvert år. Hvert år inden fyringssæsonen bør radiatorer udluftes og evt. fastsiddende termostatventiler "masseres", så det sikres, at de fungerer. Uisolerede rørstræk, ventiler mv. kan med fordel efterisoleres for at opnå en bedre varmeudnyttelse og dermed varmeøkonomi.

11.01 VARMECENTRAL

Materialer

Varmecentralens hoveddele :

- Varmeveksler
- Varmtvandsbeholder
- Ekspansionsbeholder
- Reguleringscentral
- Cirkulationspumpe
- Elektrolyseanlæg

Registreringer

Varmecentralerne fremstår i okay stand. Der har tidligere været vandskade i den ene af varmecentralerne, som kan ses på bl.a. væggene dernede. Installationer er gamle, og der er overfladerust på mange af de installationer som ikke er isolerede. Selve hovedbestanddelen af anlægget komponenter er fra 2001, dog er cirkulationspumpen (Grundvoss magma 3), nogle ventiler og haner af nyere dato - der findes bl.a. stadig ældre afspærringsventiler.

Der er ingen tegn på utætheder eller andet der indikere fejl eller problemer med anlægget.

Anlægget er sidst serviceret/renset d.13/9-19.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Bør serviceres med jævne intervaller.

Ifølge generelle anbefalinger for varmeanlæg.



Hvornår?

Ifølge generelle anbefalinger for varmeanlæg.

11.02 ISOLERING AF VARMEINSTALLATIONER



Materialer

Varmerørene har termiskisolering med pe-kappe .
Varmtvandsbeholderen er termiskisoleret.

Registreringer

Varmerørene i kælderplan er termiskisoleret, isoleringen er af nyere dato. Varmtvandsbeholder har den originale isolering fra 2001.

Der blev ikke registreret nogle brud på isolering i varmecentralerne.

Tilstand

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

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen tiltag udover vedligeholdelse og årlig gennemtjek af isolering i varmecentralen for skader eller brud på isolering.

Hvornår?

Dette kan udføres når relateret arbejde pågår, dog inden for rimelig tid, 1-2 år.



11.03 RADIATORER

Materialer

Radiatorerne i ejendommen er ældre panelradiatorer, med termostater fra Danfoss og varmestying af Brunata.

Registreringer

Radiatorerne i ejendommen er primært placeret i vinduesbrystningerne mod gade og gård. Radiatorerne er forsynet med måler for fjernflæsning. De besigtigede radiatorer fremstår i god stand.





Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

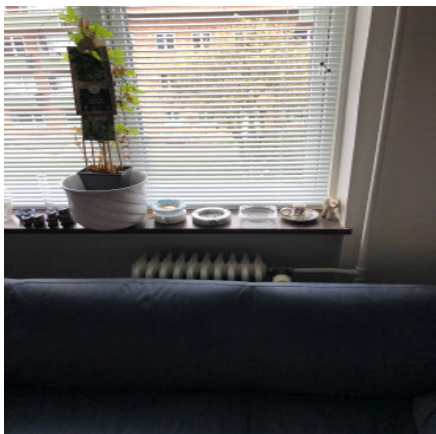
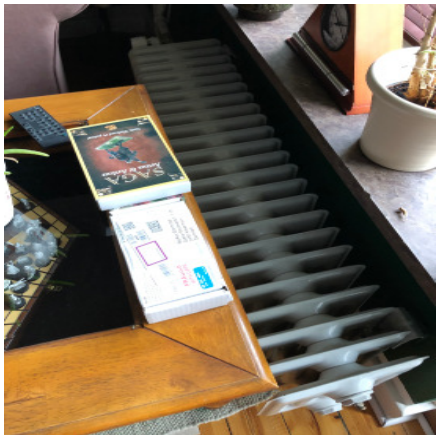
Radiator er oplyst at være velfungerende.

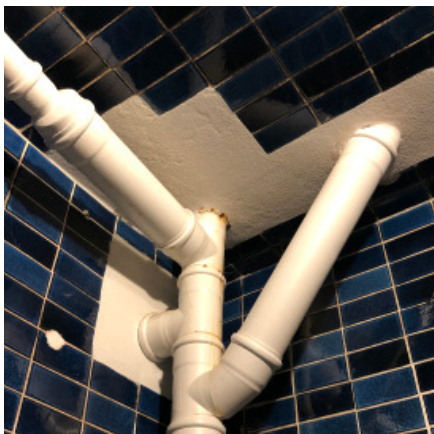
Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt.

Hvornår?

Bør serviceres/efterses min. hvert 5 år.

Ventiler ved termostater, hvert år.





BESKRIVELSE

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i lejligheder og i fællesområder, herunder kældre og lofter. De besigtigede faldstammer er i okay stand.

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 i støbejern.

Registreringer

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i lejligheder og i fællesområder, herunder kældre og lofter. De besigtigede faldstammer er af ældre dato. I lejlighederne var faldstammers overflade malet eller placeret i rørkasse. Der blev registreret tæring et enkelt sted. Faldstammen i kælderen fremstår af ældre stand, dog med enkelte udskiftninger fra støbejern til stål. På det ene loft var rørene for udluftningen brudt.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Det anbefales at man gennemgår tagetagerne for at sikre sig, at alle rørstrækninger er intakte.

Hvornår?

Ifølge generelle anbefalinger.

**BESKRIVELSE**

Det har ikke været muligt at inspicere kloaksystemet
Det er uvist hvornår der sidst blev udført inspicering af kloaksystemet.

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 højvandlukker 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**

Idet det ikke har været muligt at inspicere kloaksystemet, kendes materialerne ikke.

Registreringer

Kloakken blev ikke besigtiget ifm. bygningsgennemgangen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

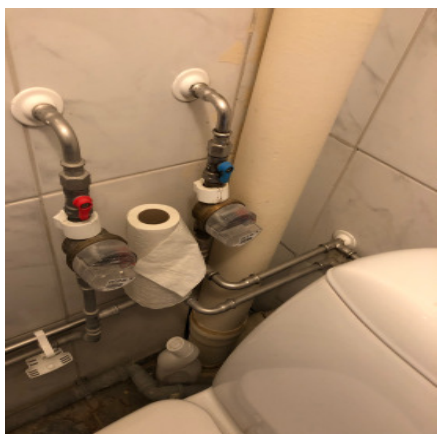
Bør undersøges nærmere.

Tiltag

Det bør påregnes at udføre TV-inspektion af kloakken inden for planperioden, så tilstanden kan fastslås, og at eventuelle skader kan registreres og udbedres.

Hvornår?

Bør udføres senest i 2022.



BESKRIVELSE

Største delen af ejendommens vandinstallationer i lejlighederne er blevet udskiftet til rustfrit stål. Dog fremstår hele brugsvandssystemet i forskellige rørmaterialer, med galvaniseret, kobber og rustfristål. I forbindelse med dette er der blevet etableret offeranode på nogle af rørstrækninger.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

14.01 VANDINSTALLATIONER

Materialer

Besigtigede vandinstallationer er udført i rustfrit stål, galvaniseret stål og kobberør og samlinger er udført med press-fittings, rødgodts og galvaniseret stål.

Registreringer

Besigtigede vandør fremstår visuelt i okay stand. I nogle tilfælde i lejlighederne var rørene i dårlig stand grundet manglende vedligeholdelse fra beboere af. Rørene var her kalket til, dette gælder også vandmålerne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ventiler i lejligheder og strengventil i kælder, skal lukkes og åbnes helt, 1 gang årligt, for at sikre funktion og mod fastgrosning. Der skal foretages stikprøver på min. 10% af forbrugsmålerne hvert 6 år. Forbrugsmålerne skal skiftes hvert 12 år.

Når man har et brugsvandssystem hvor man benytter flere forskellige rørmaterialer, risikerer man at mindske levetiden på hele brugsvandssystemet og frembringe tæring ved samlinger. I dette tilfælde blev der registreret offeranoder enkelte steder i kælderen, men det er uvist om dette er nok. Det anbefales derfor at man overvejer en udskiftning af brugsvandssystemet såfremt man registrerer flere steder med tæring, både i flere lejligheder, men også i fællesarealerne.



Hvornår?

Ventiler 1 gang årligt.

Forbrugsmålere hvert 5 år. (2025)



14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER

Materialer

Termisk isolering med grå pe-kappe.

Registreringer

Varme og varmtvands rørene er i kælderplan termiskisoleret, isoleringen er af nyere dato.

Der blev registreret enkelte steder med brud på isolering.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Mindre alvorlig skade.

Tiltag

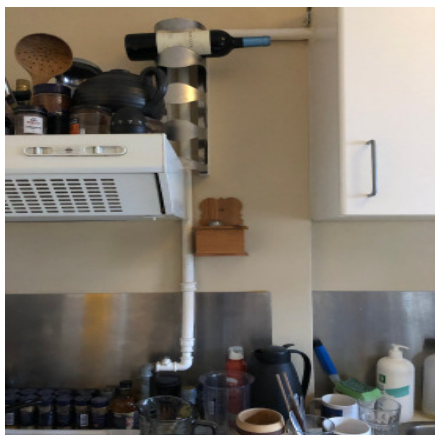
Isoleringen bør gennemgås og udbedres de steder hvor denne er manglende/beskadiget.

Hvornår?

Snarest, eller når relateret arbejde pågår i bygningen.



TILSTANDSVURDERING 15 GASINSTALLATION



BESKRIVELSE

Ejendommen har gasforsyning via bygasnettet. Gasinstallationen er den oprindelige installation. Gasforsyningen anvendes til gaskomfurer i nogle lejligheder. Enkelte steder er der nyere gasmålere og rørinstallationer. Det vurderes at gasinstallationen fungerer problemfrit.

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 GASINSTALLATIONER

Materialer

Ingen bemærkning.

Registreringer

Ingen bemærkning.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

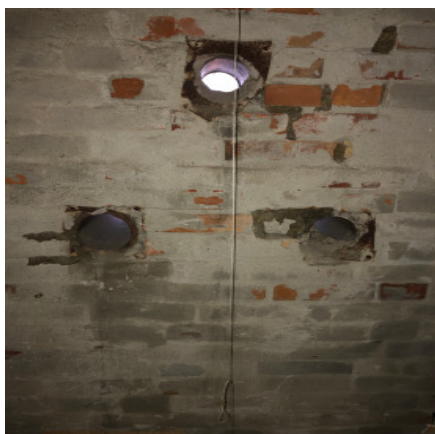
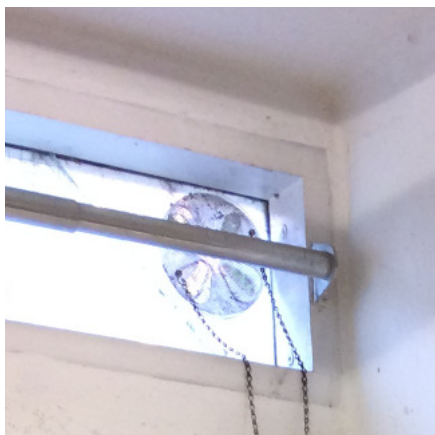
Ingen bemærkning.

Tiltag

Ifølge generelle anbefalinger.

Hvornår?

Ifølge generelle anbefalinger.



BESKRIVELSE

Ejendommens lejligheder er naturligt ventileret. Ventilation fra ejendommens køkkener og toiletter er udført som naturligt aftræk med kanaler til alle lejligheder. Aftrækkene er nogle steder suppleret med emhætter og mekanisk udsug fra toiletrum.

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

Materialer

Ejendommen er opført med ventilationskanaler fra køkkener. Kanalerne er udført som 'skorstene' i beton og virker ved naturligt aftræk. Det er dog i flere køkkener og badeværelser eftermonteret elektrisk udsugning.

Registreringer

Ventilation fra ejendommens køkkener er udført som naturligt aftræk. Aftrækkene er nogle steder suppleret med emhætter. Det bør bemærkes, at såfremt emhætter ikke er før til aftræks kanal og den fugtige indeluft renses ved aktivt kul, vil den forblive i lejligheden; fugtig luft bør altid bortventileres. Der blev i en enkel lejlighed registeret emhætte med kulfilter.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Det anbefales, at emhætter med aktivt kul/ recirkulering ændres så den fugtige indeluft føres til aftræks kanal. Det kan anbefales at der overvejes mekanisk ventilationsanlæg i ejendommen, da dette vil forbedre indeklimaet i hele ejendommen.



Hvornår?

Ingen bemærkninger.

16.02 UDSUGNING FRA TOILETTER OG BADERUM

Materialer

Ejendommen er opført med ventilationskanaler fra toilet- og baderum. Kanalerne er udført som 'skorstene' i beton og virker ved naturligt aftræk. Det er dog i flere baderum eftermonteret elektrisk udsugning. Der var i alle badeværelserne nedhængte lofter.

Registreringer

Ventilationen er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om problemer.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Ingen bemærkninger.



16.03 VENTILATION AF KÆLDERRUM

Materialer

Ransom ventiler.

Registreringer

Kælderen er ventileret ved ransom ventiler monteret i største delen af kældervinduerne. Kælderen fremstår tør og velventileret.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Ingen bemærkninger.



BESKRIVELSE

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

GENERELLE ANBEFALINGER

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

17.01 ELINSTALLATIONER I FÆLLESAREALER

Materialer

Ejendommens elinstallationer er en blanding af ældre og nyere installationer

Registreringer

Ejendommens fælles el-installationer vurderes til at være i vel-fungerende stand. El-hovedtavler er udskiftet i 2019, alle med hpfi relæg. El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Installationer er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetiske skader.

Tiltag

Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvor løst siddende og blotlagte kabel udbedres.

Foreningen bør overveje at få opsat røgdetektorer på hovedtrapperne.



Hvornår?

Bør udføres inden 2021.

17.02 BELYSNING I FÆLLESAREALER



Materialer

Elinstallationer i fællesarealer er en blanding af ældre og nyere installationer.

Registreringer

Belysningsarmaturer er en blanding af ældre og nyere loftmonterede armaturer. Belysningen på hovedtrapper er tilsluttet tidsindstillet tryk.

Belysningen på fællesområderne er alle velfungerende.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen Bemærkninger



Tiltag

Forening bør overveje nyere lyskilder i de eksisterende Belysningsarmaturer.





Hvornår?

Ingen Bemærkning



17.03 DØRTELEFONANLÆG

Materialer

Dørtelefonanlægget er af ældre men pæn kosmetisk stand.
Ingen beboer gjorde Trio opmærksom på fejl.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Ingen bemærkninger.



17.04 RØGALARMER

Materialer

Der er i alle opgange monteret røgalarmer.

Registreringer

Røgalarmer tilsluttet 220v.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Funktion test.

Hvornår?

1 gang årligt.





BESKRIVELSE

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

18.01 CYKELSTATIVER.

Materialer

Galvaniseret stål.

Registreringer

Ejendommen har mod gaden nyere vægmonteret cykelstativer.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Ingen bemærkninger.

18.02 AFFALDSSKURE

Materialer

Træskur.

Registreringer

Ejendommen har i gården 2 træ-"huse" placeret i hver ende af gården, i god stand.

Skraldespandene er placeret udenfor disse "huse". Der er placeret skraldevogne til alle former for affald.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Alm. vedligehold, malerbehandling.

Hvornår?

Inden for vedligeholdsplanen.



BESKRIVELSE

Ejendommen har et stort friareal imellem de 2 bygninger, afpærret af port og hegn i begge ender. Der er i midten af gården en legeplads. Desuden er der en del beplantning i form af græsarealer, buske, træer og beboere vedligeholdte pottedplanter både udenfor og inden i et mindre orangerie. Alle beboere har adgang til gården, hvoraf nogle har fået adgang direkte fra deres lejlighed af, efter det fornylig udførte vinduesprojekt.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

19.01 GÅRDAREAL

Materialer

Gården er et stort område, hvor det primært består af græs, foruden legepladsen og anden beplantning af buske og træer.

Registreringer

Færdselsarealets asfaltbelægning er af ældre dato, med partielle reparationer. Belægningen har flere steder revner, skader og det må anses at vandaflednings evnen er svækket.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Der bør udføres reparationer af belægningen, hovedsagligt langs gårdfacader.

En fuldstændig udskiftning af belægningen bør overvejes.

Hvornår?

Inden 2025.

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

ENERGIMÆSSIGE FORBEDRINGER

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

2 STRENGSSYSTEM

Når eller hvis ejendommens varmfordelings system er står for en større renovering, bør det overvejes at opgradere til et 2 strengs system.

Et-strengs radiatoranlæg:

De et-strengede radiatoranlæg er typisk kendt i byggerier fra 1970'erne. De er en slags skrabet model, som kun lige kan fungere, og så er det ikke altid de fungerer optimalt. Til gengæld er de billigere at lave en to-strengs radiatoranlæg, og desværre kan det have sine konsekvenser i dag, hvor der er meget fokus på forbrug og energioptimering.

Sådan fungerer det:

Et-strengede radiatoranlæg kendetegnes ved, at der kun løber ét rør ud til alle radiatorer. Røret vender ved den bageste radiator, og løber så tilbage til varmeanlægget.

Vandet løber op gennem en radiator, afgiver noget varme, og løber tilbage ned på røret, som så løber videre til næste radiator. Det betyder, at for hver radiator vandet løber igennem, bliver fremløbstemperaturen til den næste radiator en smule lavere.

Under hver radiator løber røret videre i en mindre rørdimension end den, som løber op til radiatoren. Dette rør kaldes "ringledning", og dette er til for at sikre, at vandet fortsat kan løber ud til de andre radiatorer, når radiatorventilen på den første radiator lukkes.

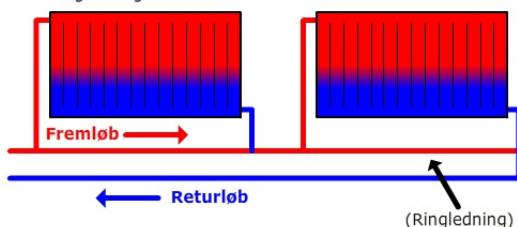
Det betyder så, at på store et-strengede radiatoranlæg vil de bageste radiatorers ydeevne afhænge af, om radiatorventilerne på de øvrige radiatorer er åbne eller lukkede.

Hvis samtlige radiatorventiler før de bageste er åbne, vil fremløbstemperaturen til de bageste radiatorer være en del lavere, end den fremløbstemperatur de første radiatorer får.

Som konsekvens af denne lavere fremløbstemperatur bagest i det et-strengede radiatoranlæg, er man nødt til at dimensionere de bageste

1-STRENGET RADIATORANLÆG

- Fremløb og returløb er samme rør.
- De første radiatorer på strengen får en højere fremløbstemperatur end de efterfølgende.
- Vandet løber gennem flere radiatorer, før det løber retur.
- Lukkes radiatorerne, fortsætter flowet gennem ringledningen under radiatorerne.



radiatorer større, så de kan yde den nødvendige mængde energi med den lavere fremløbstemperatur.

Fordele ved et-strengede radiatoranlæg:

Billigere at opføre end to-strengede radiatoranlæg, da der bruges mindre rør

Ulemper ved et-strengede radiatoranlæg:

Svært at indregulere og balancere, så alle radiatorer får tilstrækkelig varme

Svært at opnå en god afkøling henover radiatorer (Kan ikke forindstilles)

Kan være nødvendigt med højere fremløbstemperatur, for at sikre varme til de bageste radiatorer (Øget varmeudgift)

Ikke særlig velegnet til kombination med gulvvarme, da vandet ofte vil udeblive fra gulvvarmen pga. for meget modstand

To-strengs radiatoranlæg:

To-strengede radiatoranlæg har næsten altid været den fortrukne måde at opføre varmeanlæg på. Metoden er ideel til fordeling af varme, og systemet er forholdsvis let at indregulere og balancere. To-strengs radiatoranlæg vil være at foretrække, hvis du skal opføre et nyt radiatoranlæg.

Sådan fungerer det:

På et to-strengs radiatoranlæg løber det varme fremløbsvand og det afkølede retur vand i hver sit rør. Det betyder, at fremløbstemperaturen til alle radiatorer vil være den samme, da det ikke blandes med det afkølede returvand.

Hvis der lukkes for en eller flere radiatorer i et to-strengs radiatoranlæg, har det ikke nogen indvirkning på ydeevnen på de bageste radiatorer i anlægget.

Desuden kan et to-strengt radiatoranlæg indreguleres med forindstillingsventiler, hvilket betyder, at flowet gennem hver enkelt radiator kan kontrolleres, således at der sikres en god afkøling henover radiatorerne. En god afkøling vil også betyde en bedre varmeøkonomi.

Fordele ved to-strengede radiatoranlæg:

Fremløbstemperaturen til alle radiatorer vil være den samme

Let at indregulere og balancere, så alle radiatorer får tilstrækkelig varme

Radiatorer kan forindstilles, så afkølingen bliver rigtig god (Lavere varmeudgift)

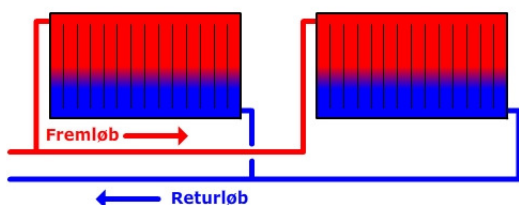
Kan uden problemer anvendes til kombination med gulvvarme, da der ikke vil være problemer med flowet pga. modstand

Ulemper ved to-strengede radiatoranlæg:

Vil naturligt koste en smule mere end et-strengs radiatoranlæg (Besparselsen ved den bedre afkøling kan dog gøre op for dette)

2-STRENGET RADIATORANLÆG

- Fremløb og returløb hver for sig.
- Alle radiatorer får samme fremløbstemperatur.
- Vandet løber gennem én radiator, før det løber retur.
- Lukkes radiatorerne, stopper flowet helt.



BILAG - BUDGET