

# VEDLIGEHOULDELSPLAN

## E/F MATR. NR. 10 AM FREDERIKSBERG

Nordre Fasanvej 60-66  
2000 Frederiksberg

November 2018  
Sagsnr.: 180153



**trio**  
ARKITEKTER

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

# HVAD ER EN VEDLIGEHOLDELSPLAN?

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



**Rasmus Hyttel Friberg**

Bygningskonstruktør mak og  
cand.scient.techn. i ledelse og informatik i byggeriet

## STAMDATA FOR EJENDOMMEN

### ADRESSE

Nordre Fasanvej 60-66  
2000 Frederiksberg

### MATRIKEL OG EJERLAV

10am, Frederiksberg

### OPFØRELSESÅR

1974

### ANTAL LEJLIGHEDER

96

### BEVARINGSVÆRDI

Bygning uden fredning/bevaring

Registrerede bevaringsværdier kan ses på [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).

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

Bebygget areal	990 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	5.686 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	5.684 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	1.278 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	1.863 m <sup>2</sup>
Samlet tagetageareal	0 m <sup>2</sup>

Detaljeret arealopgørelse kan ses på [www.ois.dk](http://www.ois.dk).

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

# INDHOLD

<b>Rapportens opbygning</b> .....	<b>4</b>
<b>Grundlag</b> .....	<b>6</b>
<b>Det videre arbejde</b> .....	<b>6</b>
<b>Tilstandsvurdering</b> .....	<b>7</b>
Opsummering .....	8
01 Tag .....	10
02 Kælder og fundering .....	15
03 Facader .....	19
04 Vinduer .....	23
05 Udvendige døre .....	28
06 Trapper .....	31
07 Portgennemgange .....	34
08 Etageadskillelser .....	35
09 Toilet og bad .....	37
10 Køkken .....	38
11 Varmeanlæg .....	39
12 Afløb .....	41
13 Kloak .....	43
14 Vandinstallation .....	44
15 Gasinstallation .....	46
16 Ventilation .....	47
17 El og Svagstrøm .....	50
18 Øvrige ombygningsarbejder .....	52
19 Private friarealer .....	54
<b>Ejendomsudvikling</b> .....	<b>56</b>
<b>Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter</b> .....	<b>57</b>
<b>Bilag - Budget</b> .....	<b>58</b>

## 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 & 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
- Tidligere vedligeholdelsesplan
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder
- Dialog og gennemgang med Flemming Nymann 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	TILSTAND							FORESLÅET TILTAG
		✓	A	B	C	D	!	?	
01.02	GULVBELÆGNING PÅ TERRASSER PÅ 6. SAL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-
03.02	FACADER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mursten, fuger og bjælke udbedres
03.03	ELASTISKE FUGER I FACADER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Defekte fuger udskiftes
04.04	FACAEVINDUER PÅ 6. SAL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ældre vinduer gennemgås
04.05	VINDUER I ELEVATORTÅRNE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vinduer malerbehandles
04.07	FUGER OMKRING VINDUER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fuger på ældre vinduer gennemgås
05.03	DØRE TIL TERRASSER PÅ 6. SAL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ældre døre gennemgås
05.04	FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fuger ved ældre døre gennemgås
12.01	FALDSTAMMER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Faldstammer gennemgås
13.01	KLOAK	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kloak TV-inspiceres



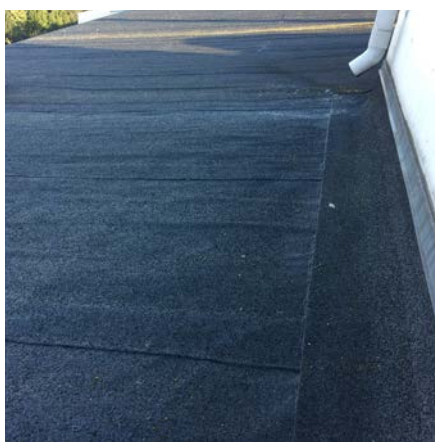
NR.	BYGNINGSDEL	TILSTAND							FORESLÅET TILTAG
		✓	A	B	C	D	!	?	
16.01	UDSUGNING FRA KØKKENER OG BADERUM	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Skimmel afrenses og forebygges
17.04	ELINSTALLATIONER I FÆLLESAREALER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-

**BESKRIVELSE**

Tagkonstruktionen er udført som et sadeltag med lav hældning. Det oplyses, at taget aldrig er blevet efterisoleret.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

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

**01.01 TAGBELÆGNING****Materialer**

Tagbelægningen er udført som tagpap, formentlig på trykfast isolering. Det oplyses, at belægningen er fra 1996.

**Registreringer**

Taget er ikke ventileret, men der er monteret trykudligningshætter for at modvirke dampbuler.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

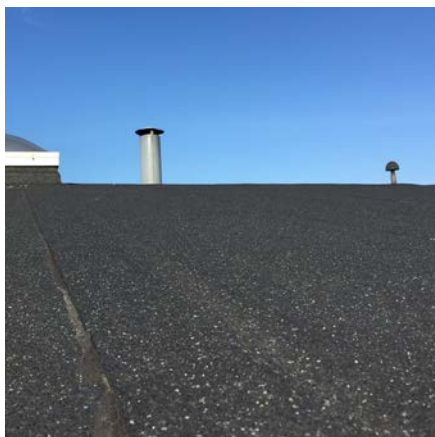
Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

**01.02 GULVBELÆGNING PÅ TERRASSER PÅ 6. SAL****Materialer**

Det oplyses, at gulvbelægningen på terrasserne på 6. sal er blevet udskiftet i 2016, og at den er udført med som en vandtæt epoxybelægning.

**Registreringer**

Belægningen kunne ikke besigtiges på nært hold, idet der på den besigtigede terrasse var bygget en træterrasse oven på gulvbelægningen.



#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ikke vurderet

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



### 01.03 TAGGENNEMFØRINGER

#### Materialer

Taggennemføringer i form af faldstammeudluftninger er udført i zink.

#### Registreringer

-

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



### 01.04 TAGRENDER OG -NEDLØB

#### Materialer

Tagrender og tagnedløb er hovedsageligt udført i plast. Ud for stueetagen er de dog udført i støbejern eller stål.

#### Registreringer

Regnvand fra tage på elevatorårne ledes ud på den store tagflade og videre til dennes tagrender. Nedløbsrør fra 6. sal og ned er til dels ført skjult inde i konstruktionerne, hvorfor det kan være vanskeligt, at holde øje med deres tilstand.



#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

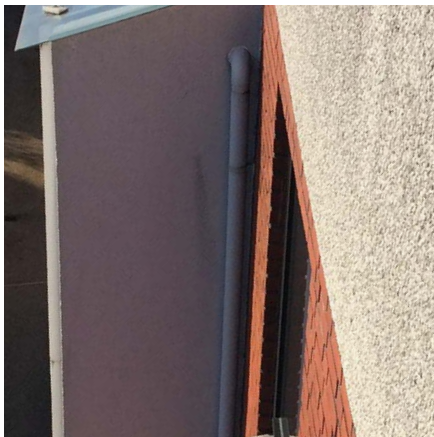
Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



### 01.05 AFVANDING AF TERRASSER PÅ 6. SAL

#### Materialer

Rør for afvanding af terrasser på 6. sal er hovedsageligt udført i plast. Ud for stueetagen er de dog udført i støbejern eller stål.

#### Registreringer

Nedløbsrørene er til dels ført skjult inde i konstruktionerne, hvorfor det kan være vanskeligt, at holde øje med deres tilstand. Lige over terrænen er nedløbsrør og renserør korroderet i varierende grad.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

Rørstykker med kraftig korrosion bør rustbeskyttes eller udskiftes.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2019.



### 01.06 RØGLEMME

#### Materialer

Røglemme for trappeopgange er udført som ovenlyskupler med akrylkuppel og ramme inddækket i aluminium. De er udstyret med motorstyring og kan åbnes manuelt via tryk i opgangene.

#### Registreringer

-



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-



## 01.07 INDDÆKNINGER OG FODBLIK

### Materialer

Inddækninger for tagbelægningen ved tagfod, gavle og omkring elevatorårne er udført i zink. Der er ikke udført inddækninger omkring faldstammeudluftninger.

### Registreringer

-

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-



## 01.08 TAGE PÅ INDDÆKKEDE ALTANER (5. SAL)

### Materialer

Tagene er udført som enkeltlags glas med aluminiumsinddækninger og med et oplukkeligt tagvindue.

### Registreringer

Det oplyses, at tagene er konstrueret med "ventilationsåbninger" både ved fronten og bagkanten ind mod facaden. Disse er ikke tætte for slagregn, hvorfor mange beboere efter sigende selv har tætnet dem.



**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

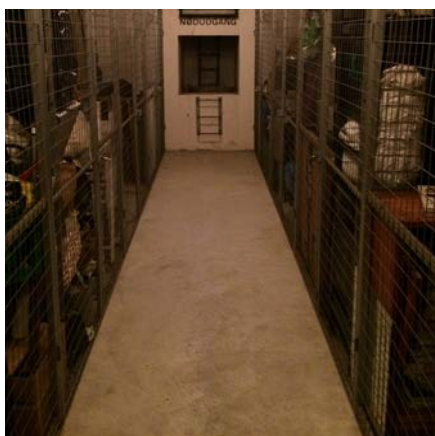
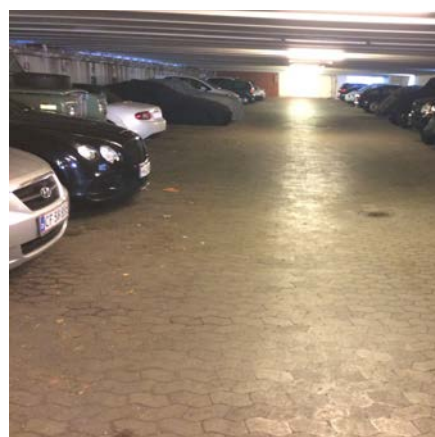
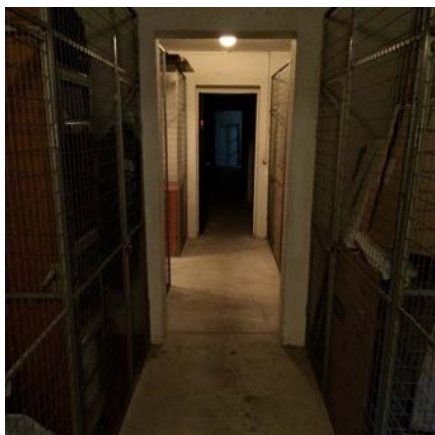
Mindre alvorlig skade

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

**BESKRIVELSE**

Ejendommen har kælder under hele bygningens grundareal samt en parkeringskælder under friarealet mod Guldborgvej. Der er adgang til kælderen via indvendig trappe under hovedtrappe. Der er adgang til parkeringskælderen gennem den almindelige kælder og via ramper i begge ender af bygningen. Kælderen benyttes hovedsageligt til pulterrum. Varmecentralen er placeret i en separat del af kælderen, som der er adgang til via trappe i viceværtskontoret.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Vi anbefaler, at kældre altid holdes godt ventilerede - ved naturlig eller mekanisk ventilation - for at forebygge skader som følge af fugtpåvirkninger ude- og nedefra. I velventilerede kældre kan fugtniveauet som regel kunne holdes på et acceptabelt niveau uden yderligere tiltag.

**02.01 KÆLDERGULVE****Materialer**

Kældergulvene er støbt i beton.

**Registreringer**

Kældergulvene er i det store og hele intakte. Dog er der nogle steder mindre revner i betonen, efter sigende fordi gulvene er udført uden dilatationsfuger. Det oplyses, at revnerne tidligere er blevet undersøgt og vurderet uden nævneværdig betydning.

**Tilstand**

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Kosmetisk skade

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-



## 02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE

### Materialer

Kælderydervægge og skillevægge er udført i beton og er malerbehandlede.

### Registreringer

Ved nedgangen til varmecentralen er en længere revne under vinduespartiet.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Revnen skyldes muligvis udvidelser pga. rustdannelse i armeringen i væggen. Hvis den udvikler sig, bør den undersøges og repareres.

### Hvornår?

Besigtiges løbende og undersøges og udbedres ved forværring (ikke prissat).

## 02.03 DÆK OVER PARKERINGSKÆLDER

### Materialer

Dækket er konstrueret af kraftige betonbjælker, som er malerbehandlede indvendigt. Oven på dækket er en asfaltbelægning med majssten, som er inddækket med zinkløskanter og elastiske fuger, hvor den støder op til omkringliggende mure.

### Registreringer

Flere steder er der kraftigt afskallende maling på undersiden af dækket (mellem bjælkekroppe). På terrænen er der ved en zinkinddækning en defekt elastisk fuger.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Det formodes, at afskalninger skyldes fugtpåvirkning via revner i dækket. Det er blevet oplyst, at der i 2002 er blevet udbedret revner i dækket og i 2004 er udført ny asfaltbelægning oven på dækket, hvorfor der sandsynligvis er tale om spor efter en allerede udbedret skade. Afskallet maling på undersiden af dækket kan udbedres, hvis det ønskes af æstetiske årsager (ikke prissat). Defekte elastiske fuger bør udbedres.





### Hvornår?

Elastiske fuger bør udbedres i 2019.



## 02.04 TERRÆNDÆK I PARKERINGSKÆLDER

### Materialer

Dækket er belagt med SF-sten.

### Registreringer

-

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-



## 02.05 VÆGGE I PARKERINGSKÆLDER

### Materialer

Kældervæggene er udført i beton og er malerbehandlede. Nogle af væggene fortsætter op over terræn, hvor nogle af dem er afsluttet med en zinkinddækning på toppen.

### Registreringer

Der nogle steder mindre malingsafskalninger nederst på væggene ved ramperne. Der er desuden flere steder fine revner i betonvæggene. Afskalningen skyldes formentlig fugt- og/eller saltpåvirkning af væggene.



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Hvis der tøsalties, kan det prøves at anvende alternative produkter til glatførebekæmpelse, f.eks. calcium magnesium acetat eller kaliumformiat, for at forebygge skader som følge af tøsalt. Revner i vægge holdes under observation, for at se, om de udvikler sig. Vægge over terræn, som ikke er inddækket, kan med fordel inddækkes for at forebygge skader som følge af fugt- og frostpåvirkninger (ikke prissat).



### Hvornår?

Løbende

## 02.06 LYSKASSER / SKAKTE FOR NØDUDGANGE



### Materialer

Lyskasser på gårdsiden, som også er - eller har været - nødudgange fra sikringsrum, er udført i beton og er udstyret med en stige i form af indstøbte bøjler i stål. Lyskasserne er ved terræn lukket af med gitterriste i galvaniseret stål. Der er afløb i bunden af skaktene.

### Registreringer

De indstøbte bøjler er stærkt korroderede.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Hvis lyskasserne fortsat skal fungere som flugtveje, bør stål-bøjlerne rustbeskyttes eller udskiftes til nye (ikke prissat). I så fald bør det desuden sikres, at der er frit omkring lyskasserne i terræn.

### Hvornår?

Bør - om nødvendigt - udføres i 2019.



**BESKRIVELSE**

Facaderne er hovedsageligt udført i blankt, rødt murværk. Stueetagens facadelinie er trukket tilbage ift. de overliggende etager og er opdelt af markante tværvægge med konsoller i beton. 6. sals facadelinie er ligeledes tilbagetrukket, idet lejlighederne her har tilbageliggende terrasser.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

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

**03.01 SOKLER****Materialer**

Sokler på gadesiden er udført i beton og er malede. (Der er ikke sokler på gårdsiden).

**Registreringer**

Soklen lød flere steder hul ved bankning på den, hvilket kan være et tegn på løs puds/beton.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

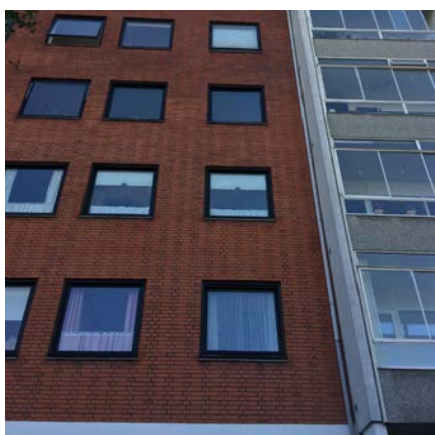
Mindre alvorlig skade

**Tiltag**

Det må påregnes, at soklen skal repareres i overfladen i løbet af planperioden.

**Hvornår?**

Bør udføres i 2025.

**03.02 FACADER****Materialer**

På gadesiden fremstår stueetagens facade med en blanding af glaspartier, malede træplader, blankt murværk og plankeværk. På gårdsiden er stueetagen hovedsageligt åben ind til de tilbagetrukne betonvægge, så der opstår overdækkede rum mellem tværvæggene. Nogle steder er der åbne plankeværk eller glaspartier. Fra 1. til 5. sal er facaderne udført i blankt, rødt murværk, som nederst bæres af en kraftig, malerbehandlet betonbjælke. På 6. sal er facaderne lukket med en let pladebeklædning. Gavlene er helt i blankt, rødt murværk.



### Registreringer

Enkelte steder i det blanke murværk er der stærkt forvitrede fuger, og under nogle vinduer er der enkelte knækkede sten og fuger. På 6. sal er betonbjælken ved tagfoden et sted beskadiget og fremstår med kraftige revner.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

### Tiltag

Knækkede mursten bør udskiftes, og skadede og forvitrede fuger bør repareres. Betonbjælken på 6. sal bør repareres.

### Hvornår?

Skaderne bør udbedres i 2019.



## 03.03 ELASTISKE FUGER I FACADER

### Materialer

Facaderne har elastiske fuger ved de lette facadeplader og ved værnene for de tilbagetrukne terrasser på 6. sal, og langs de inddækkede altaner på gadesiden.

### Registreringer

På 6. sal er de elastiske fuger - både på facaden og ved værn for terrasserne - generelt krakelerede i overfladen og nogle steder helt revnede. Lodrette, elastiske fuger ved de inddækkede altaner fremstår intakte.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

### Tiltag

Defekte fuger bør udskiftes.

### Hvornår?

Bør udbedres i 2019.





### 03.04 YDERVÆGGE I ELEVATORTÅRNE

#### Materialer

Elevatortårnene er udført med betonvægge, som er malerbehandlet udvendigt.

#### Registreringer

Der er i flere af elevatortårnenes vægge fine op-/nedadgående revner, bl.a. over vinduer.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

Revnerne skyldes muligvis, at armeringen i væggene rustet, og de bør udbedres.

#### Hvornår?

Bør udbedres i 2019.



### 03.05 SÅLBÆNKE

#### Materialer

Sålbænke for facadevinduer på 1. til 5. sal er udført i beton. Øvrige vinduer er udført uden sålbænke.

#### Registreringer

Sålbænkene fremstår generelt med begroning, hvilket dog blot er af kosmetisk betydning.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-





### 03.06 INDDÆKKEDE ALTANER

#### Materialer

De inddækkede altaner er udført med brystninger af fiberbetonplader med natursten og pudsede sider. Det vides ikke om inddækningerne er isolerede.

#### Registreringer

-

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



### 03.07 VÆRN FOR TERRASSER PÅ 6. SAL

#### Materialer

Terrasserne på 6. sal er udført med værn i beton med håndlister i stål. De er udført med natursten på ydersiden og er malerbehandlet på over- og indersider.

#### Registreringer

Der er flere fine op-/nedadgående revner i betonværnene.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

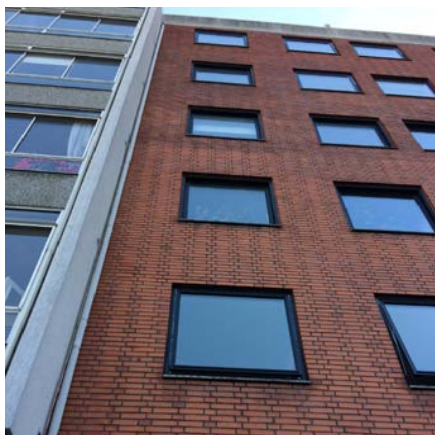
#### Tiltag

Revnerne bør repareres inden de udvikler sig til større skader.

#### Hvornår?

Bør udbedres i 2019.





### BESKRIVELSE

Vinduerne i bygningen består af en blanding af etagehøje vinduespartier i stueetagen, tophængte vinduer fra 1. til 5. sal, top- eller sidehængte vinduer på 6. sal, og små sidehængte vinduer i elevatorårne og nødudgange/lysskakte i kælder. Alle disse vinduer er trævinduer, og generelt er de med tolags termoruder. Derudover er de inddækkede altaner forsynet med étlags glaspartier. Det oplyses at vinduerne generelt malerbehandles hvert 7. år. Det oplyses desuden, at de netop er blevet besigtiget, og at ca. 40 af vinduerne til boligerne skal udskiftes i 2018 pga. råd i træværket. Beboerne har vedligeholdelsespligten for selve ruderne i deres vinduer.

### GENERELLE ANBEFALINGER

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

#### 04.01 VINDUESPARTIER I STUEETAGE

##### Materialer

Vinduespartierne i stueetagen er trævinduer, som hovedsageligt er faste, etagehøje partier. Der er enkelte oplukkelige vinduer. Vinduespartiet ved viceværtens kontor er med matteret glas. Vinduerne har en blanding af ruder med et enkelt lag glas og tolags termoruder.

##### Registreringer

Ved indgangspartierne havde en del af træværket mindre områder med beskadiget maling.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

##### Tiltag

Områder med beskadiget maling er primært af kosmetisk betydning idet vinduerne er godt konstruktivt beskyttet. Skaderne kan udbedres, hvis det ønskes af æstetiske årsager (ikke prissat). Det må påregnes at vinduespartierne i stueetagen skal malerbehandles inden for planperioden.

##### Hvornår?

Bør udføres i 2025.



## 04.02 FACADEVINDUER PÅ 1. - 5. SAL

### Materialer

Facadevinduerne fra 1. til 5. sal er tophængte vinduer. Alle vinduer er trævinduer med tolags termoruder og er forsynet med drypnæse i aluminium. Nye vinduer er forsynet med friskluftsventil.

### Registreringer

Det oplyses, at ejendommen har fået besigtiget vinduerne, og at der er registreret råd i flere af vinduerne i boligerne, hvorfor disse skal udskiftes. Ved besigtigelsen ifm. denne rapport, blev kun enkelte vinduer i boligerne besigtiget på nært hold, og disse var af nyere dato og uden råd el.lign. En beboer viste hvordan et af de nye vinduer ikke kunne forblive stående i åben tilstand - bortset fra en helt lille sprække, idet beslagene ikke var stramme nok.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Idet foreningen allerede har iværksat tiltag til udskiftning og vedligeholdelse af vinduerne, anbefales ikke yderligere tiltag vedr. dette her. Dog må det påregnes, at vinduerne skal malerbehandles igen inden for planperioden. Det bør sikres, at vinduerne i boligerne kan åbnes og forblive åbne, så det er muligt at lufte effektivt ud via disse.

### Hvornår?

Vinduer i boliger, som ikke kan forblive åbne, bør udbedres i 2018. Vinduerne bør malerbehandles i 2025.

## 04.03 VINDUESPARTIER I INDDÆKKEDE ALTANER

### Materialer

Vinduespartierne i de inddækkede altaner på 1. til 5. sal er udført med ét lag glas med aluminiumsrammer. Der er for hver altan en blanding af skydevinduer, et tophængt vindue og faste vinduer. Vinduespartierne er afsluttet med drypnæse i aluminium.

### Registreringer

-





#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



#### 04.04 FACADEVINDUER PÅ 6. SAL

##### Materialer

Vinduerne på 6. sal er tophængte, sidehængte eller vendevinduer af forskellig dato, idet nogle er blevet udskiftet. Vinduerne er generelt trævinduer med tolags termoruder og er forsynet med drypnæse i aluminium.

##### Registreringer

Ved besigtigelsen ifm. denne rapport, blev kun vinduer i en enkelt bolig besigtiget på nært hold, og disse var af nyere dato og uden råd el.lign.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

#### Tiltag

Ældre vinduer på 6. sal bør gennemgås for at fastslå deres tilstand. Det må dog under alle omstændigheder påregnes, at vinduerne skal malerbehandles inden for planperioden.

#### Hvornår?

Bør undersøges i 2018. Vinduerne bør malerbehandles i 2026 (og evt. før, afhængig af tilstanden).



#### 04.05 VINDUER I ELEVATORTÅRNE

##### Materialer

De to yderste elevatortårne i hver ende af bygningen er hvert forsynet med et lille sidehængt trævindue med ét lag glas.

##### Registreringer

Træværket fremstår med en del afskallet maling.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade



### Tiltag

Vinduerne bør malerbehandles for at forebygge nedbrydning af træværket. Derudover må det påregnes, at vinduerne skal malerbehandles igen inden for planperioden.

### Hvornår?

Bør udføres i 2019 og igen i 2026.



## 04.06 VINDUER I KÆLDER

### Materialer

Vinduerne i lysskakte/nøddudgange fra kælder er sidehængte trævinduer med ét lag glas.

### Registreringer

Kældervinduer mod gade er dækket til på ydersiden med træplader med huller.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



### Tiltag

Det må påregnes at vinduerne skal malerbehandles inden for planperioden.

### Hvornår?

Bør udføres i 2025.



## 04.07 FUGER OMKRING VINDUER

### Materialer

Fuger omkring vinduer er udført som elastiske fuger. Dog er der ikke fuger omkring alle vinduespartier i stueetagen, ligesom der ikke er fuger omkring vinduespartier i de inddækkede altaner.

### Registreringer

Ved besigtigelsen ifm. denne rapport, blev kun boliger med vinduer af nyere dato besigtiget på nært hold, og fugerne omkring disse var intakte. Dog er der også en del ældre vinduer i bygningen.



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

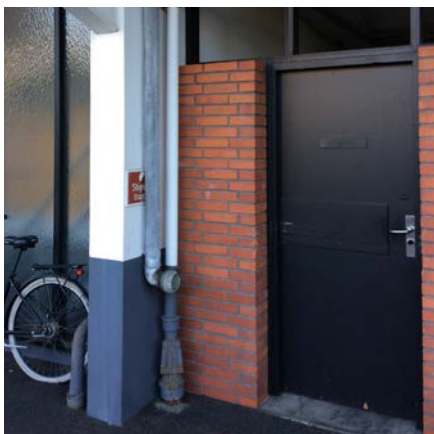
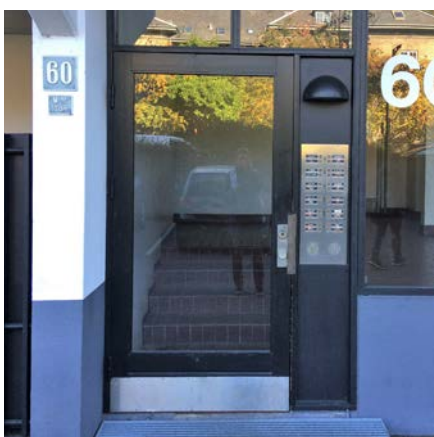
Bør undersøges nærmere

### Tiltag

Fuger på ældre facadevinduer bør gennemgås for at fastslå deres tilstand.

### Hvornår?

Bør undersøges i 2018.

**BESKRIVELSE**

De udvendige døre i ejendommen er en blanding af trædøre med ruder og lukkede pladedøre.

**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**

Døre til hovedtrapper fra gadeside er udført med karm og ramme i malerbehandlet, massivt træ og med rude med et enkelt lag glas. Der er desuden fodspark i stål på dørene.

**Registreringer**

Nogle af dørene fremstår med en smule afskrabet maling og mærker efter almindelig slidtage.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

**Tiltag**

Da dørene er godt konstruktivt beskyttet, er skaderne primært af kosmetisk betydning. Malingen kan udbedres, hvis det ønskes af æstetiske årsager (ikke prissat). Det må derudover påregnes, at dørene skal malerbehandles inden for planperioden.

**Hvornår?**

Bør udføres i 2025.

**05.02 ØVRIGE DØRE I STUEETAGE****Materialer**

De øvrige udvendige døre i stueetagen er udført som malerbehandlede pladedøre. Nogle af dem er forsynet med fodspark i stål.

**Registreringer**

Nogle af dørene fremstår med en smule afskrabet maling og mærker efter almindelig slidtage, især på karme og/eller gerichter.



#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

#### Tiltag

Da dørene er godt konstruktivt beskyttet, er skaderne primært af kosmetisk betydning (ikke prissat). Det må dog påregnes, at dørene skal malerbehandles inden for planperioden.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2025.



### 05.03 DØRE TIL TERRASSER PÅ 6. SAL

#### Materialer

Terrassedøre i boliger på 6. sal er udført med karm og ramme i malerbehandlet, massivt træ og med tolags termorude.

#### Registreringer

Ved besigtigelsen ifm. denne rapport blev kun én bolig på 6. sal med en terrassedør af nyere dato besigtiget på nært hold. Dog er der også en del ældre terrassedøre i bygningen.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere



#### Tiltag

Ældre terrassedøre på 6. sal bør gennemgås for at fastslå deres tilstand. Det må desuden påregnes, at terrassedørene skal malerbehandles i løbet af planperioden for at undgå, at træet nedbrydes.

#### Hvornår?

Bør undersøges i 2018. Dørene bør malerbehandles i 2026 (og evt. før, afhængig af tilstanden).



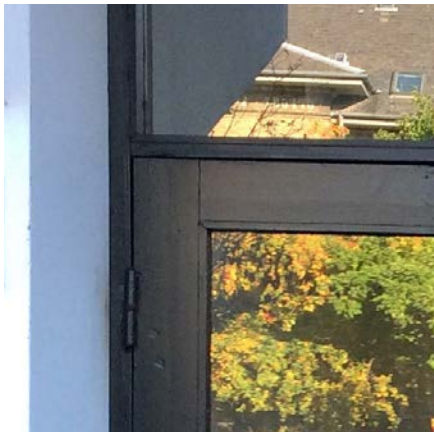
### 05.04 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

#### Materialer

Der er kun synlige, elastiske fuger omkring terrassedørene på 6. sal.

#### Registreringer

Ved besigtigelsen ifm. denne rapport blev kun én bolig på 6. sal med en terrassedør af nyere dato besigtiget på nært hold, og fugerne omkring denne var intakte. Dog er der også en del ældre terrassedøre i bygningen.



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

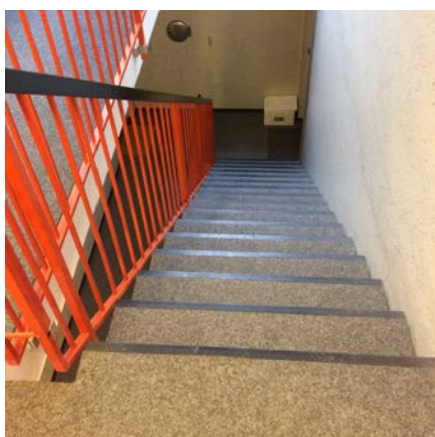
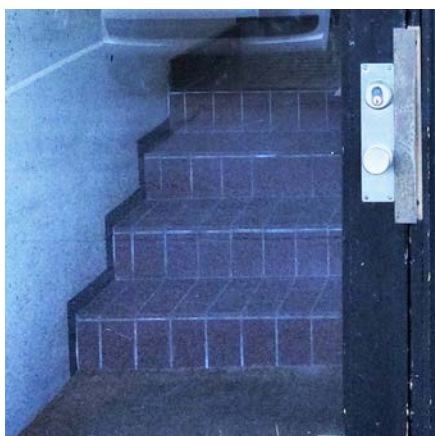
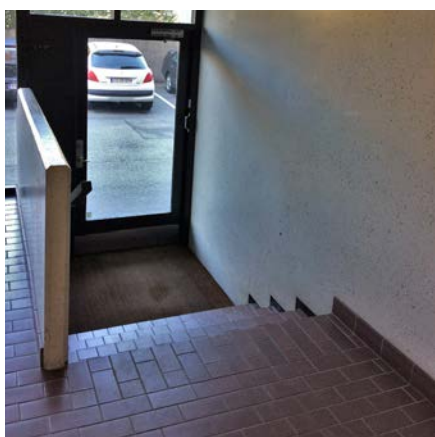
Bør undersøges nærmere

### Tiltag

Fuger på ældre terrassedøre på 6. sal bør gennemgås for at fastslå deres tilstand.

### Hvornår?

Bør undersøges i 2018.

**BESKRIVELSE**

Trapperne på ejendommen består af indvendige trapper ved opgangsdøre, trapper til boligerne, og en indvendig kældertrappe. De er alle udført i beton, men har forskellige overflader.

**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 TRAPPER VED OPGANGSDØRE****Materialer**

De indvendige trapper ved opgangsdørene er støbt i beton og belagt med klinker som det øvrige indgangsrum.

**Registreringer**

-

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

**06.02 TRAPPERUM****Materialer**

Trapper til boliger er udført som betonelementer og belagt med gulvtæppe på trin og reposer. Trinfor kanter er udført i kunststof. Værn og håndlister er i malerbehandlede stålprofiler. Vægge og lofter er malerbehandlede betonkonstruktioner, ligesom trappeundersiderne er malede.

**Registreringer**

Enkelte trappefor kanter er løse.



#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

Løse trappeforkanter kan give risiko for faldulykker, hvorfor de bør fastgøres eller udskiftes.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2018.



### 06.03 INDVENDIGE KÆLDERTRAPPER

#### Materialer

Den indvendige kældertrappe til den store kælder er støbt i beton. Vægge og lofter er i beton og er malerbehandlet. Den indvendige trappe til det separate fyrrum er udført med vænger, trin, repos og værn i galvaniseret stål.

#### Registreringer

-

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



### 06.04 ELEVATORER

#### Materialer

Der er elevatorer i alle opgange. Det oplyses, at de er blevet fornyet i 1999 og renoveret i 2013. Derudover serviceres de hver anden måned, og der gennemføres lovpligtig kontrol hvert tredje år.

#### Registreringer

Nogle elevatordøre fremstår med en del afslidt maling, hvilket dog er af kosmetisk betydning.





### Tilstand

✓ A B C D ! ?

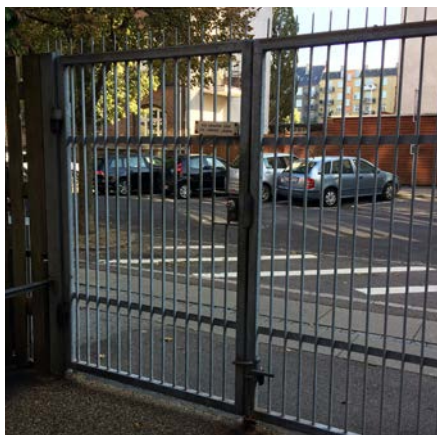
Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

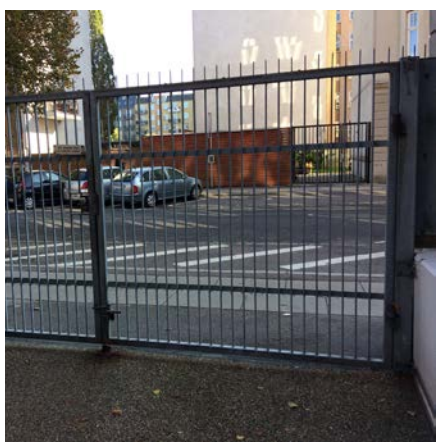
-

**BESKRIVELSE**

Der er ingen portgennemgange i ejendommen idet de oprindelige, åbne gennemgange mellem gade- og gårdside er lukket af og nu anvendes til bl.a. cykelparkering. Dog er der mod Guldborgvej to porte med gitterlåger.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

Lågerne bør jævnligt besigtiges for at fastslå vedligeholdelsesbehovet. Lukke- og låsemekanismen bør jævnligt eftergås - herunder evt. smøres - for at sikre, at den fungerer.

**07.01 PORTE MOD GULDBORGVEJ****Materialer**

Der er to porte mod Guldborgvej - én i hver ende af ejendommen. Begge er udført som med gitterlåger i galvaniseret stål.

**Registreringer**

-

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

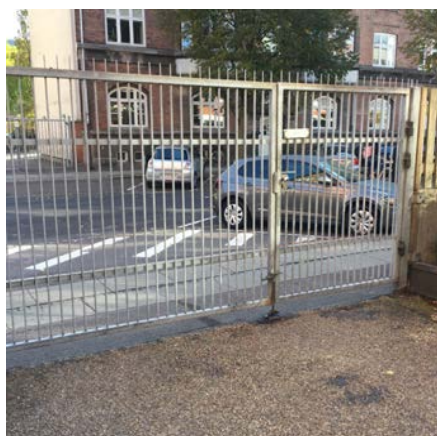
Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-



**BESKRIVELSE**

Etageadskillelserne i ejendommen er generelt udført som støbte jernbetondæk. På 1. sal er en del af etageadskillelsen over uopvarmede rum, f.eks. hvor 1. sal krager ud over den tilbagetrukne stueetage, og her er den isoleret og beklædt med plader.

**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 uisolert 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 STUE-ETAGE****Materialer**

Etageadskillelsen er udført som jernbetondæk og er malerbehandlet på undersiden.

**Registreringer**

Det oplyses, at der tidligere er udført reparationer i etagedækkets underside pga. revnedannelser. Etageadskillelsen er uisolert.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-



## 08.02 ETAGEADSKILLELSE MELLEML 1. SAL OG UOPVARMEDE RUM/UDHÆNG

### Materialer

Etageadskillelsen er på ydersiden afsluttet med fibercementplader på et træskelet. Etageadskillelsen er efterisoleret med mineraluld.

### Registreringer

Flere fibercementplader er knækkede, og nogle steder mangler hele plader eller dele af disse.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Beskadigede plader bør udskiftes, og der bør monteres plader, hvor de mangler.

### Hvornår?

Bør udføres i 2019.

**BESKRIVELSE**

Toiletter og baderum i de enkelte lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere. Der forefindes et enkelt gårdtoilet i ejendommen.

**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.

**09.01 GÅRDTOILET****Materialer**

Toilettet er med malerbehandlede vægge og loft. Gulvet er udført med klinker og har gulvafløb. Toilettet er med vandsparefunktion, og derudover er der lysarmatur, håndvask og radiator i rummet.

**Registreringer**

Det oplyses, at toilettet er aflåst for ejendommens beboere, hvorfor der må forventes minimal slitage af dette.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

**BESKRIVELSE**

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

**BESKRIVELSE**

Varmeanlægget med tilhørende installationer er fra 1997. Det er et fælles centralvarmeanlæg tilsluttet fjernvarmeforsyningen. Der er elektroniske, fjernaflæste varmemålere i boligerne.

**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**

Varmecentralen er placeret i kælderen i et separat fyrrum under viceværtskontoret. Fordelingen er udført som et 1-strengt radiatoranlæg.

**Registreringer**

Det oplyses, at varmtvandsbeholder udslammes ugentligt og renses hvert år, og at anlægget generelt serviceres jævnligt. Cirkulationspumpen er udskiftet i 2017.

**Tilstand**

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

**11.02 ISOLERING AF VARMEINSTALLATIONER****Materialer**

Varmtvandsbeholder, pumper og varmerør er isolerede og afdækket med kapper af bl.a. polystyren, metal eller omviklet lærred.

**Registreringer**

-



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

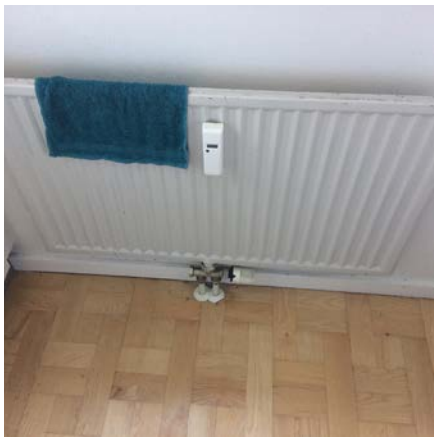
Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-



## 11.03 VARMEAFGIVERE

### Materialer

Radiatorer i boliger og på gårdtoiletet er generelt traditionelle panelradiatorer med termostatventiler. I nogle boliger er der ifm. renovering af badeværelse etableret gulvarme her. I de opvarmede rum i stueetagen er monteret lave konvektorer med konvektorslør (bukket metalplade), og disse har ligeledes termostatventiler.

### Registreringer

Radiatorer i boliger er udstyret med fjernaflæste, elektroniske varmemålere. Der blev ikke observeret varmemålere på øvrige varmeafgivere.



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

### Tiltag

-

### Hvornår?

-







### BESKRIVELSE

Det oplyses, at ejendommens faldstammer er de oprindelige. Øvrige afløbsinstallationer er formentlig kun udskiftet i mindre udstrækning ifm. eventuelle renoveringer af badeværelser i boliger og lignende.

### 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

Faldstammer er udført i støbejern.

##### Registreringer

Ved besigtigelsen ifm. denne rapport blev kun et mindre stræk af en enkelt faldstamme besigtiget. Faldstammen fremstod med en del rustdannelse.

##### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Bør undersøges nærmere

##### Tiltag

Faldstammernes alder taget i betragtning, bør de generelt gennemgås for at fastslå deres tilstand og evt. tiltag.

##### Hvornår?

Bør undersøges i 2018.



## 12.02 AFLØB I PARKERINGSKÆLDER

### Materialer

I parkeringskælderen er der flere steder synlige afløbsrør, bl.a. under loftet og langs den ene væg. Rørene er malerbehandlede stålrør.

### Registreringer

Der er mange steder tydelige spor efter tæring på rørene.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade



### Tiltag

Afløbsrør med tæring bør rustbeskyttes eller - om nødvendigt - udskiftes helt.

### Hvornår?

Bør udbedres i 2019.

**BESKRIVELSE**

Det oplyses, at der generelt ikke er problemer med kloakken. Det oplyses desuden, at der hverken er udført TV-inspektion eller rensning af kloakken inden for de seneste år.

**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. Eventuelle pumper i pumpebrønde bør testes årligt, for at sikre, at de fungerer. Der kan med fordel indgås en serviceaftale med et autoriseret WVS-firma vedrørende dette.

**13.01 KLOAK****Materialer**

Materialer for kloakrør kendes ikke.

**Registreringer**

Kloakken blev ikke besigtiget ifm. bygningsgennemgangen.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

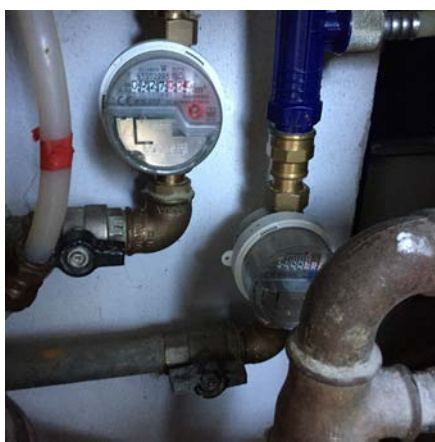
Bør undersøges nærmere

**Tiltag**

Idet der ikke er udført TV-inspektion for nylig, bør dette udføres for at fastslå kloakkens tilstand, så evt. tiltag kan iværksættes.

**Hvornår?**

Bør undersøges i 2018.

**BESKRIVELSE**

Ejendommens vandinstallationer er formentlig en blanding af oprindelige og nyere installationer. Det oplyses, at der er monteret individuelle forbrugsmålere for både koldt og varmt vand i boligerne.

**GENERELLE ANBEFALINGER**

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

**14.01 VANDINSTALLATIONER****Materialer**

Brugsvandsrør er en blanding af galvaniserede stålør og PEX-rør i boliger.

**Registreringer**

Der blev observeret tæring på enkelte stålør, ligesom der var monteret reparationsklemmer på nogle rør.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

**Tiltag**

Rør med tegn på tæring bør holdes under observation for at forebygge rørbrud og evt. udskiftes, hvis tæringerne forværres (ikke prissat).

**Hvornår?**

-

**14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER****Materialer**

Evt. isoleringsmateriale for brugsvandsinstallationer kendes ikke.

**Registreringer**

De besigtigede dele af brugsvandsinstallationerne var uisolerede.



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

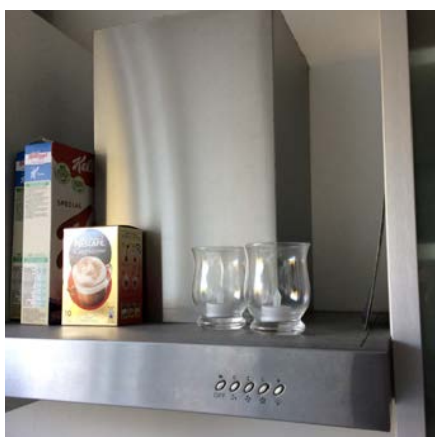
Uisolerede rørstræk bør isoleres - varme rør af hensyn til varmeudnyttelse og -økonomi, og kolde for at undgå kondensdannelse på rørene (ikke prissat).

### Hvornår?

Bør udføres i 2019.

**BESKRIVELSE**

Der er ikke gasinstallation i ejendommen.



### BESKRIVELSE

Ejendommens ventilation består for boliger af mekanisk udsugning fra køkkener og baderum via fælles ventilationsaggregater placeret i elevatortårne på taget. Kælder og parkeringskælder er naturligt ventilerede.

### 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 eller -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, og såfremt der er teknisk muligt, 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 BADERUM

### Materialer

Der er mekanisk udsugning fra køkkener og toiletter/baderum i boligerne, som ledes til afkast over tag. Erstatningsluft kommer ind via friskluftsventiler i vinduerne. Nogle beboere har desuden emhætte med kulfilter, som recirkulerer luften. Det oplyses, at tre af de fire ventilationsaggregater, som er af ældre dato, bliver udskiftet i 2018. Det oplyses desuden, at ventilationsystemet ikke serviceres jævnligt.

### Registreringer

I en bolig var udsugningsventilen i køkkenet og friskluftsventilen i vinduet lukket, hvilket bevirker, at ventilationen af boligen er forringet. I samme bolig var der tydelig skimmelvækst i hjørnet af et af værelserne mod gaden og den inddækkede altan.

### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Alvorlig skade

### Tiltag

Manglende ventilation af boliger kan resultere i et højt fugtindhold i luften, som øger risikoen for kondensdannelse på kolde overflader og dermed giver gode vækstbetingelser for skimmel. Fugt og skimmelsvampevækst udgør en betydelig sundheds-



mæssig risiko, idet skimmel er relateret til udvikling af bl.a. allergi og astma. Derfor bør der iværksættes tiltag til at afrense skimmelvæksten og forebygge dannelse af ny skimmel, herunder bør udsugnings- og friskluftventiler i boliger altid holdes åbne. Evt. andre medvirkende årsager, så som kuldebroer i facaden, bør samtidig undersøges. Derudover bør ventilationssystemet serviceres af et ventilationsfirma eller lignende jævnligt, for at sikre, at det kører optimalt (ikke prissat).

#### Hvornår?

Skimmel bør afrenses og forebyggende tiltag iværksættes i 2018 (snarest). Serviceordning for ventilationssystem bør etableres i 2018 ifm. installation af nye ventilationsaggregater.



### 16.02 VENTILATION AF KÆLDERRUM

#### Materialer

Kælderen er naturligt ventileret via åbentstående kældervinduer mod gade og via åbne vinduer i lyskasser mod gården.

#### Registreringer

-

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

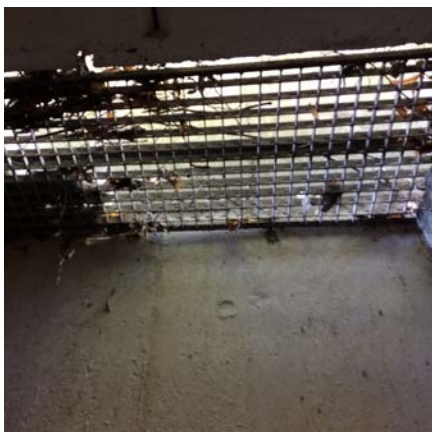
Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



### 16.03 VENTILATION AF PARKERINGSKÆLDER

#### Materialer

Parkeringskælderen er naturligt ventileret via ventilationsåbninger med riste i begge sider af kælderen.

#### Registreringer

Der er en del blade og affald oven på ristene i nogle af ventilationsåbningerne.





### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Blade mv. som dækker ristene i ventilationsåbningerne forringer det naturlige gennemtræk i parkeringskælderen og bør derfor fjernes (ikke prissat).

### Hvornår?

Bør udføres i 2018.



### 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. 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. Evt. manglende røgalarmer bør monteres, og alle røgalarmer bør kontrolleres hvert år. Vi anbefaler desuden løbende at udskifte pærer i armaturer i fællesarealerne til lavenergilyskilder, hvis dette ikke allerede er gjort.

### 17.01 BELYSNING I FÆLLESAREALER

#### Materialer

Udvendige belysningsarmaturer består bl.a. af vægmonterede armaturer ved indgange til trapperum og loftarmaturer ved skralderum og lignende. I kælderen er monteret kuglelamper i lofterne. I trappeopgange er monteret armaturer med lysstofrør i lofterne.

#### Registreringer

Flere af lysarmaturerne mangler en skærm.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

Manglende skærme bør monteres.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2018.

### 17.02 DØRTELEFONANLÆG

#### Materialer

Dørtelefonanlæg er med frontplader i børstet stål ved opgangsdøre. Dørtelefoner er udført i plast.

#### Registreringer

-



#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-



### 17.03 RØGALARMER

#### Registreringer

Der blev ved besigtigelsen ikke registreret røgalarmer i trappeopgange og kælder.

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

#### Tiltag

Der bør monteres røgalarmer i alle trappeopgange.

#### Hvornår?

Bør udføres i 2018.

### 17.04 ELINSTALLATIONER I FÆLLESAREALER

#### Materialer

Hovedtavler for el blev ikke besigtiget ifm. denne rapport.

#### Registreringer

-

#### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ikke vurderet

#### Tiltag

-

#### Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

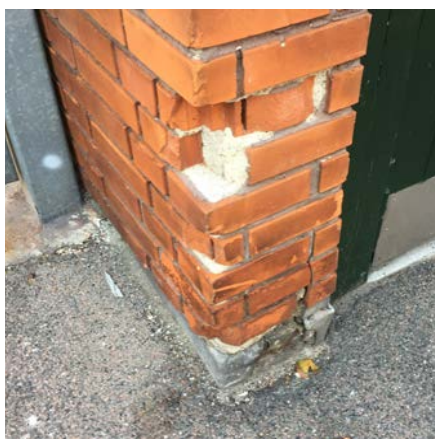
Under øvrige ombygningsarbejder beskrives bygningsdele og forhold der ikke falder ind under nogle af de øvrige punkter i vedligeholdelsesplanen.

**18.01 MURE MOD NABOEJENDOMME****Materialer**

På begge sider af bygningen er der mure ved skellet ind til naboejendommene. På siden mod Nordre Fasanvej er det støbte betonmure. På siden mod Guldborgvej er det mure i rødt, blankt murværk med støbt sokkel, som er afdækket med zink på toppen.

**Registreringer**

Enden af den nordlige mur på Guldborgvej-siden er beskadiget tættest ved terræn. Flere mursten er knækket eller delvist brækket af, og murens sokkel af beskadiget.

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

**Tiltag**

Defekte mursten bør udskiftes og soklen repareres.

**Hvornår?**

Bør udføres i 2019.

**18.02 MURE MOD GADER****Materialer**

Mod gaderne på begge sider af ejendommen, er der støbte betonmure. Mod Guldborgvej er der monteret et plankeværk med lodret beklædning oven på muren.

**Registreringer**

På begge betonmure er der flere steder afskallet beton og blotlagt, korroderet armering. Der er desuden fine revnedannelser flere steder.



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Områder med revner, afskallet beton og blotlagt og korroderet armering bør udbedres.

### Hvornår?

Bør udføres i 2019.

**BESKRIVELSE**

Ejendommen har et parkeringsareal mod Nordre Fasanvej og et opholdsareal i gården mod Guldborgvej. Der er desuden beplantning mod begge gader.

**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 PARKERINGSPLADS****Materialer**

Parkeringspladsen mod Nordre Fasanvej er belagt med asfalt.

**Registreringer**

-

**Tilstand**

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

**Tiltag**

-

**Hvornår?**

-

**19.02 KANTER LANGS PLANTEBEDE****Materialer**

På gårdsiden er de beplantede bede afgrænset af enten støbte betonkanter eller stablede betonfliser.

**Registreringer**

De støbte betonkanter fremstår flere steder med revner. Betonfliserne ligger generelt dårligt stablet.



### Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

### Tiltag

Revnerne bør udbedres for at forebygge yderligere skader på betonkanterne og evt. følgeskader på dækket mod parkeringskælderens.

### Hvornår?

Bør udbedres i 2019.

## 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.

### GÅRDRENOVERING

Gårdarealet fremstår i dag lidt trist og dårligt udnyttet. Således dominerer det store, åbne område oven på parkeringskælderen, hvilket kun i mindre grad indbyder til ophold. Det er værd at overveje, om pladsen kan indrettes på en måde som bedre tilgodeser både brandmyndighedernes krav om fri adgang til bygningen og beboernes interesser. F.eks. vil den grønne del af gården kunne omlægges, så der opstår flere små rum mellem de grønne arealer, hvilket vil gøre det mere attraktivt at benytte gården til rekreative formål.

### EFTERISOLERING AF FACADER

Som nævnt tidligere, er der i en af de besigtigede boliger problemer med skimmelvækst, formentlig som følge af bl.a. mangelfuld ventilation og kuldebroer i ydervæggene. Det blev under besigtigelsen oplyst, at dette ikke er et enkeltstående problem. I det eksponering for skimmel som nævnt kan give alvorlige, helbredsmæssige følger, bør der reageres på dette snarest. I ejendommens energimærkningsrapport er foreslået flere tiltag til efterisolering af dele af facaderne. Det er oplagt at udføre de foreslåede forbedringer sammen med yderligere efterisolering omkring de problematiske kuldebroer i facaderne, da dette - sammen med forbedret ventilation - vil minimere risikoen for problemer med skimmel fremadrettet. Ud over øget komfort for beboerne og et lavere energiforbrug, kan et facadeprojekt som skitseret her, hjælpe med at opnå et bedre indeklima i boligerne og et dermed et generelt sundere hus at leve i.

### ENERGIMÆSSIGE FORBEDRINGER

I ejendommens energimærkningsrapport er ud over ovenstående 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.



## 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 projektføreløbet 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