

VEDLIGEHOULDELSPLAN

E/F 3Q

Bagsværdvej 133A - 133F
2800. Kongens Lyngby

Februar 2022
Sagsnr.: 220012



HVAD ER EN VEDLIGEHOELDELSESPLAN?

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

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

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

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

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

God læselyst!

Med venlig hilsen



Nikolaj Bundgaard Pejtersen

Bygningskonstruktør mak, murer

Mobil: +45 26 33 21 81

STAMDATA FOR EJENDOMMEN

ADRESSE

Bagsværdvej 133A - 133F
2800 Kongens Lyngby

MATRIKEL OG EJERLAV

3q, Bagsværd,

OPFØRELSEÅR

1968

ANTAL ETAGER

3 uden kælder og tagetage

ANTAL LEJLIGHEDER

BLOK A: 30

BLOK B: 30

BEVARINGSVÆRDI

Ingen fredningsstatus

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

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

AREALER IFØLGE BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

BLOK A:

Bebygget areal	1016 m ²
Bygningsareal	2832 m ²
Samlet boligareal	2832 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Samlet kælderareal	0 m ²
Samlet tagetageareal	0 m ²

BLOK B:

Bebygget areal	1016 m ²
Bygningsareal	2832 m ²
Samlet boligareal	2832 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Samlet kælderareal	0 m ²
Samlet tagetageareal	0 m ²

Detaljeret arealopgørelse kan ses på www.ois.dk.

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

INDHOLD

Rapportens opbygning	4
Grundlag	6
Det videre arbejde	6
Tilstandsvurdering	7
Opsummering	8
01 Tag	9
02 Kælder og fundering	11
03 Facader	13
04 Vinduer	17
05 Udvendige døre	20
06 Trapper	22
07 Porte og gennemgange	23
08 Etageadskillelser	24
09 Toilet og bad	26
10 Køkken	27
11 Varmeanlæg	28
12 Afløb	30
13 Kloak	31
14 Vandinstallation	33
15 Gasinstallation	35
16 Ventilation	36
17 El og Svagstrøm	37
18 Øvrige ombygningsarbejder	39
19 Private friarealer	40
Ejendomsudvikling	43
Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter	44
Bilag - Budget	45

RAPPORTENS OPBYGNING

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

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

Planen indeholder også bemærkninger vedrørende bygningsdele, som ikke kunne vurderes, eller som bør undersøges nærmere, f.eks. fordi det ikke var muligt at bestemme omfanget eller alvoren af en skade under besigtigelsen. Karakteren "bør undersøges nærmere" kan desuden være kombineret med karaktererne A-D ved bygningsdele som har synlige skader, men hvor der samtidig er forhold, som ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved gennemgangen. Bemærk desuden, at der ikke er angivet forslag til 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 svigt vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

✓ **A B C D ! ?**
☐ ☐ ☐ ☐ ☒ ☐ ☐
 Kritisk skade

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

✓ **A B C D ! ?**
☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☒ ☐
 Bør undersøges nærmere

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

✓ **A B C D ! ?**
☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☒
 Ikke vurderet

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

GRUNDLAG

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

- BBR-oplysninger
- Tidligere vedligeholdelsesplan
- Energimærkerapport
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder
- Dialog og gennemgang 26.01.2022 med Eske Toft fra foreningens bestyrelse.

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

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 indhenting af tilbud fra håndværkere.
- Forhandling med håndværkere for større byggesager.
- Tilsyn med håndværkere under udførelsen af arbejdet.
- Igangsætning af vedligeholdelsesplaner.
- Budgetstyring og aflevering af arbejdet.
- 1-års garantigennemgang af arbejdet.

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

Kontakt os endelig for at høre mere.

TILSTANDSVURDERING

OPSUMMERING

PUNKTER DER BØR FØLGES OP PÅ SNAREST

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

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

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

PKT. BYGNINGSDEL	TILSTAND							FORESLÅET TILTAG
	✓	A	B	C	D	!	?	
03.01 SØJLER OG VÆGGE VED PARKERINGSBÅSE	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	Alvorlig skade / bør undersøges nærmere
03.03 FACADER MOD HAVEN	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	Alvorlig skade
12.01 FALDSTAMMER	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	Alvorlig skade / bør undersøges nærmere
13.01 KLOAK	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	Alvorlig skade
17.04 RØGALARMER	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	Alvorlig skade

**BESKRIVELSE**

Ejendommens tag er opført som trækonstruktion med fladt tag / build-up tag. Tagbeklædningen består af tagpap.

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**

Underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ. Selve tagbelægningen fremstår med tagpap hvorpå der er lagt et stenlag. Det er oplyst af foreningen, at der er etableret faldsikring på begge tage i 2020.

Registreringer

Taget fremstår flere steder med vandophobninger og med store områder hvor der er mosbegroninger. Det er oplyst, at tagbelægningen er udskiftet i 2003 hvorpå der er lagt tagpap med skifersten.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Tagbelægningen bør blotlægges for stenbelægning samt mosbegroninger, da dette bl.a. vurderes at være en af årsagerne til manglende vandaflledning imod tagbrønde samt observerede vandophobninger. Taget bør gennemgås for dets fald imod tagbrønde.

Hvornår?

Det bør udføres i 2023.

01.02 TAGGENNEMFØRINGER**Materialer**

Taggennemføringer i form af faldestammeudluftninger og taghætter er udført i zink og aluminium. Tagafløb ses udført med løvfang. Taghætter er udstyret med mekaniske tagventilatorer.

Registreringer

Ved besigtigelsen blev det oplyst, at samlinger og tætninger løbende vedligeholdes og gennemgås. Enkelte steder kunne det dog konstateres, at tjærefugen havde mistet sin elasticitet.

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

Mindre alvorlig skade / Bør undersøges nærmere.

Tiltag

Det anbefales at foreningen foretager visuelt registrering af taggennemføringer for utætheder og vandindtrængning. Taghætter som ikke er udstyret med tagventilator, bør undersøges nærmere for om dette er nødvendigt.

Hvornår?

Visuelt kontrol anbefales foretaget hvert år.



01.03 TAGVINDUER OG OVENLYS

Materialer

Ovenlys fremstår som kuppelformet. Rammen ses at være udført i aluminium.

Registreringer

Der er ikke observeret yderligere skader ved ovenlys. Det er oplyst ved besigtigelsen, at ved brand- og røgudvikling kan disse åbnes pr. automatik fra stueetagen i trappeopgangen.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ingen bemærkninger.

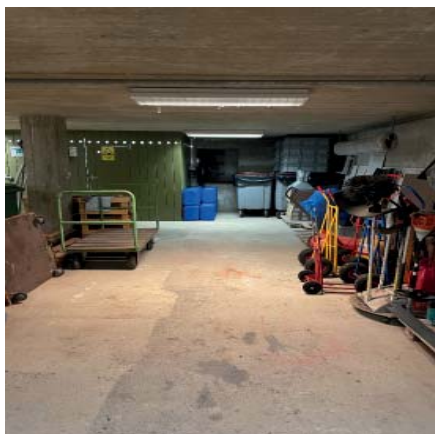
Tiltag

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

Hvornår?

Der bør udføres gennemgang af funktioner en gang om året.



**BESKRIVELSE**

Kælderen er anvendt til cykelparkering og varmecentral. Der er adgang til kælderen via indgange fra parkeringsarealerne. Terræn på matrikeln er udført sådan, at kælderen ligger i terræn niveau mod parkeringsarealerne samt under terræn i haven.

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 diffusionsåben materialer, og at der sikres en god ventilation af rummene

02.01 KÆLDERGULVE**Materialer**

Kældergulvet er udført støbt i beton.

Registreringer

Generelt ser overfladen på gulvene pæn ud. Tilstanden på gulvet er normal. Gulvet vurderes derfor ikke at give anledning til udgifter ud over alm. vedligehold.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.

02.02 KÆLDERYDERVÆGGE OG SKILLEVÆGGE**Materialer**

Bærende kældervægge og søjler er in-situ støbte med beton.

Registreringer

Vægoverfladerne fremstår generelt pæne. Der er synlige afskalninger fra fugtindtræningen i form af afskallende puds ved indgang til sikringsrum / redskabsrum, men det vurderes dog ikke at have en væsentlig betydning.

Partielle steder ses der udført brandsikring i gennemføringer. Disse er udført af en blanding af isoleringsmaterialer og betonpuds.

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓ A B C D ! ?
☐ ☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

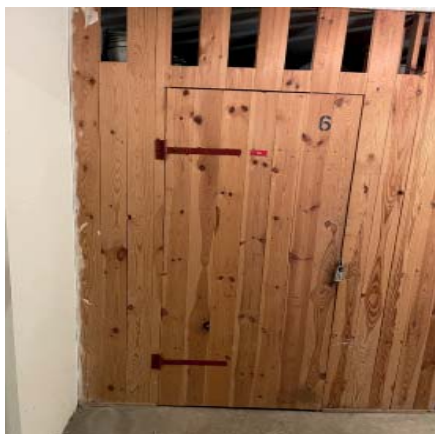
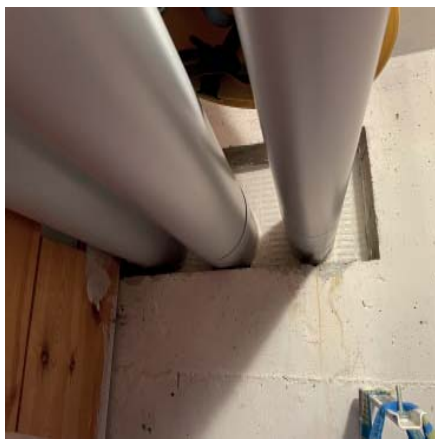
Kosmetisk skade

Tiltag

Det anbefales at foreningen løbende gennemgår kælder for fugtindtrængen samt pudsafskalninger.
Det anbefales at samtlige gennemføringer lukkes tæt efter brandtekniske foreskrifter så der sikres en mere ensartedhed samt at der dermed sikres mindre mulighed for brand- og røgsmitte.

Hvornår?

Visuelt kontrol anbefales udført hvert år.
Brandsikring bør udføres i 2023.



02.03 DEPOTER / PULTERRUM

Materialer

Depotrummene er placeret i kælderen og disse er udført med træskillevægge.

Registreringer

Pulterrums skillevægge fremstår i normal og almindelig stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?
☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

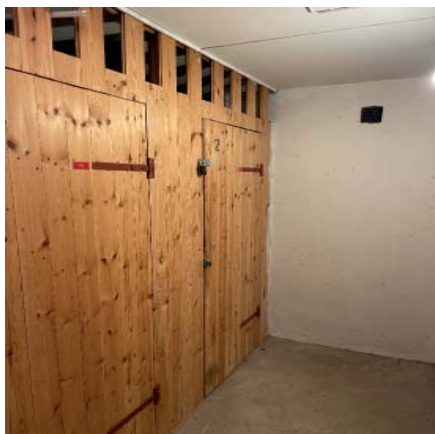
Ingen bemærkning.

Tiltag

Ingen bemærkning.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden



**BESKRIVELSE**

Facader mod parkeringsareal er opført med lette facadeelementer som både fremstår med hvide og mørke nuancer. Gavlbeklædninger, drager og anden synlig beton i beboelseshusene er udført i hvid, glat, formstøbt beton. Altanværn ses udført af glas med overliggere af pulverlakeret stål. Ejendommens facader er oplyst renoveret i 2008-2009.

GENERELLE ANBEFALINGER

Facaderne mod henholdsvis gade- og gårdside fremstår generelt i god stand efter nyere tids renoveringer. Vi anbefaler, at facaderne eftergås visuelt for skader ca. hvert 5. år.

03.01 SØJLER OG VÆGGE VED PARKERINGSBÅSE**Materialer**

Bærende søjler og vægge fremstår som in-situ støbte i beton med efterfølgende malerbehandling i en mørk nuance.

Registreringer

Ved enkelte søjler er der registreret revner. Både af mindre og større omfang. Ved overgang mellem terræn og vægge ses der mindre afskalninger af malerbehandlingen.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐

Alvorlig skade / Bør undersøges nærmere

Tiltag

Revnedannelser bør undersøges og udbedres, så der ikke sker frostsprængninger ved vandindtrængen. Der bør derudover udføres nærmere jordbundsundersøgelser ved- og omkring søjler for at se om jorden synker. Derudover anbefales det at foreningen generelt foretager visuelt kontrol for revner og afskallinger løbende.

Hvornår?

Bør udbedres i løbet af 2023.

03.02 FACADER MOD PARKERINGSAREALER**Materialer**

Facaderne er opført som let opbygning, med isolering, vindspærre og 8 mm Swiss Pearl facadeplader opsat på alu-skiner. Pladerne fremstår i en kombination af mørke og lyse nuancer.

Registreringer

Facaderne er oplyst renoveret i perioden 2008-2009. Facaderne fremstår generelt i god stand. Det oplyses at foreningen holder løbende vedligehold ift. fastgørelsen af facadepladerne.

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

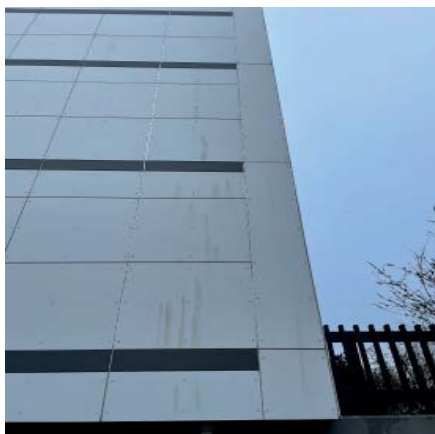
Ingen bemærkninger.

Tiltag

Swiss Pearl facadeplader er i princippet at betragte som en vedligeholdelsesfri beklædning. Dog kan klima- og miljøbetingede forhold medføre at facadebeklædningen tilsmudses. Samtidig kan konstruktive mangler betyde savnset regnvand kan efterlade skæmmende striber på beklædningen. Tilstanden på facaderne er normal. De vurderes derfor ikke at give anledning til udgifter ud over alm. vedligehold.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



03.03 FACADER MOD HAVEN

Materialer

Facaderne er opført som let opbygning, med isolering, vindspærre og 8 mm Swiss Pearl facadeplader opsat på alu-skiner. Gennemgående betonbjælker er formstøbte hvorpå der er monteret altanværn af glas med overligger af pulverlakeret stål.

Registreringer

Ejendommens facader mod havesiden er renoveret i perioden 2008-2009. I partielle områder ses malerbehandlingen på værnet begyndt at falme. Ligeledes ses der flere steder på betonbjælker påbegyndt afskalning af malerbehandling. Samlinger i mellem betonbjælker ses flere steder med manglende fuger, eller begyndende revne dannelser. Ved besigtigelsen blev der i et enkelt tilfælde observeret tydelige revnedannelser ved og omkring knudepunktssamling ved bjælke, søjle og beslag.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐

Alvorlig skade

Tiltag

Generelt for bjælkerne mod haven, anbefales det, at samlinger og bjælker gennemgås for sætningsrevner, frostsprængninger, udfaldne og manglende fuger og lign. ca. hvert 5. år i forbindel-

TILSTANDSVURDERING



se med det alm. vedligehold af ejendommen.
Løstsiddende maling på betonbjælker bør afrensnes og behandles på ny.
Ved observeret knudepunktssamling mellem søjle, bjælke og beslag, bør disse revner udbedres.

Hvornår?

Generel gennemgang bør udføres ca. hvert 5. år.
Knodepunktssamling bør udbedres i 2023.



03.04 SOKKEL MOD HAVE OG GAVL

Materialer

Sokler mod have og gavl ses udført med betonpuds.

Registreringer

I forbindelse med besigtigelsen ses puds på sokkel påbegyndt afskalning af varierende karakter.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

Mindre alvorlig skade



Tiltag

Det anbefales at foreningen generelt foretager visuelt kontrol for revner og afskallinger løbende.
Pudslaget på soklen skal beskytte husets sokkel og fundament, og er det beskadiget, skal alt gammelt og løst puds fjernes, inden du lægger et nyt lag på. Ved reparation af revner skal disse først skæres op og renses, så du kan tilføre og reparere med nyt sokkelpuds.

Hvornår?

Sokler anbefales eftergået i 2025.



03.05 ALTANER

Materialer

Ejendommens altaner er udført mod havefacaderne. Disse er renoveret i forbindelse med facaderenoveringen. Altangulve er udført med godkendt vådrumsmembran, pudslag og frostsikre klinker. Derudover ses der udført afløb / udspyr til regnvandsafledning.
Værn er udført som glasværn med overliggere af pulverlakeret stål.

Vedligeholdelse af disse varetages af den enkelte beboer.

TILSTANDSVURDERING



Registreringer

Ved størstedelen af de besigtigede altaner var fugen i mellem fliser og betonbjælke påbegyndt revnedannelser. Flere steder var denne løs. Ved altaner i stueetage er der udført en "regnvandsrende" som skal lede vandet hen til afløbsrist. I samlingen mellem betonbjælke og klinker, ses der manglende udført fuge herimellem.

Tilstand

✓ A B C D ! ?
☐ ☐ ☒ ☐ ☐ ☐ ☐

Mindre alvorlig skade

Tiltag

I overgang mellem klinkebelægning og betonbjælker bør disse fuger eftergås og evt. udskiftes til elastiske fuger så der er mulighed for bevægelighed imellem de 2 bygningsdele. Dette vil ligeledes sikre en tæthed, så der ikke opstår mulighed for vandindtrængen og dermed frostsprænginger i vinterperioder.

Hvornår?

Udbedring og etablering af elastiske fuger bør udføres i 2024.



**BESKRIVELSE**

Vinduer er udskiftet i 2008-2009, til VELFAC træ/aluvinduer. Vinduerne fremstår på indvendig side malet med hvid og den udvendige aluminium i en grafitalgrå malet aluminium. Vinduerne på ejendommen fremstår i generel pæn stand.

GENERELLE ANBEFALINGER

Det udvendige aluminium begrænser behovet for vedligeholdelse. Det anbefales at vaske den udvendige del af vinduet et par gange om året.

Den indvendige del af vinduet kræver reelt ingen pleje for at sikre holdbarheden.

I de fleste rum vil der dog være behov for at fjerne skidt og snavs fra karm og ramme. Hyppigheden afhænger af den belastning, rummet er udsat for.

Rengøringen foretages med klud og mildt pH- neutralt sæbevand. Tætningslister kræver almindeligt vedligehold, som er rengøring efter behov. Brug en klud med lidt silikone plejemiddel, så forbliver listerne bløde. Dette skal udføres jf. vejledning fra producenten. Dette er som regel på årlig basis. Beslagdelene kræver ikke megen pleje. Det vil dog være fornuftigt at give de bevægelige beslagdele et par dråber syrefri olie et par gange om året, så de fortsat bevæger sig ubesværet. Brug syrefri olie. Desuden anbefales det, at snavs holdes væk fra de forskellige glideskinner, dermed vil vinduerne altid være fuldt funktionsdygtige.

04.01 VINDUER MOD PARKERINGSAREAL**Materialer**

Vinduer mod gadesiden er udskiftet i 2008, til VELFAC træ/alu-vinduer.

Registreringer

Vinduer mod gadesiden fremstår intakte, og er vedligeholdelsesfri med hensyn til malerbehandling, da de er monteret med alu-kappe på udvendig side.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen yderligere tiltag. Se evt. under pkt. "generelle anbefalinger".

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



04.02 VINDUER MOD HAVESIDEN

Materialer

Vinduer mod gadesiden er udskiftet i 2008, til VELFAC træ/alu-vinduer.

Registreringer

Vinduer mod gårdsiden fremstår intakte, og er vedligeholdelsesfri med hensyn til malerbehandling, da de er monteret med alu-kappe på udvendig side.

Ved besigtigelsen blev en tætningsfuge i mellem sålbænk og fals observeret og ses begyndt at mangle sin elasticitet.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐

Kosmetisk skade

Tiltag

Elastiske fuger bør gennemgås hvert 5. år for at sikre at fugen opretholder sin tæthed samt elasticitet.

Hvornår?

Bør udføres i 2024 og hvert 5. år.

04.03 KÆLDERVINDUER

Materialer

Kældervindue antages at være fra opførelsestidspunktet, og fremstår som rødmalet trævindue med alu vandnæse.

Registreringer

I forbindelse med besigtigelsen er der registreret ét kældervindue ved kælderlysning imod haven. Vinduet fremstår generelt intakt, men dog meget beskidt.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐

Kosmetisk skade

Tiltag

Det anbefales at kælderlysningen samt vinduet afrenses.

Hvornår?

Almindelige vedligehold af trævinduer anbefales at udføres en gang hvert. 5 år, første gang i 2024.



04.04 FUGER OMKRING VINDUER

Materialer

I takt med vinduer er udskiftet i tidsrummet 2008-2009 er udvendige fuger omkring vinduerne, udført i materialer i form af diffusionsåben fugebånd.

Ved kældervindue er der udført elastisk fuge omkring.

Registreringer

De elastiske fuger er generelt i ok stand men bør jævnligt efterses da manglende og/eller defekte fuger kan påvirke nedbrydningen af vinduet og forårsage skader på omkringliggende bygningsdele. Udført diffusionsåben fugebånd fremstår intakt, og ligger ikke op til yderligere bemærkninger.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐

Kosmetisk skade

Tiltag

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

Hvornår?

Det anbefales jævnligt at efterse de bløde fuger for at sikre, at disse er vedhæftende til betonen samt karmen, så der ikke trænger vand ind mellem.

**BESKRIVELSE**

Udvendige opgangsdøre fremstår som overfladebehandlet trædøre med gitterformet udformning. Imellem gitterne er der glas.

Dørene er udstyret med sparkeplade af aluminium.

GENERELLE ANBEFALINGER

Generelt bør malerbehandlede trædøre males med en diffusions åben maling, f.eks. linoliemaling, hvert 5. til 8. år for at beskytte træet mod nedbrydning. Tætningslister bør eftergås, og hængsler og beslag bør smøres hvert år for at sikre dørenes funktionalitet. Derudover bør fuger omkring udvendige døre jævnligt efterses, for at sikre, at de er intakte.

05.01 DØRE TIL HOVEDTRAPPER**Materialer**

Gadedørene er udført som malerbehandlede trædøre med glas. Dørenes overflader, både ind- og udvendigt, er generelt pæne og bærer præg af vedligeholdelse.

Ved en enkelt opgang, oplyses det at der er installeret automatik til at åbne døren. Dørautomatik og dørlukkere er af mærket Nørholm & Lemming.

Registreringer

Der er registreret delvis afskallinger af malingen på bunden af opgangsdørene. Generelt er tilstanden på dørene god.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐

Kosmetisk skade

Tiltag

Overflader på dørene bør malerbehandles hvert 5. til 8. år for at beskytte mod nedbrydning. Derudover bør tætningslister gennemgås, og hængsler smøres ifm. malerbehandling. Det anbefales at der udføres årlig service på dørlukkere/dørpumper.

Hvornår?

Det anbefales udført i 2026.

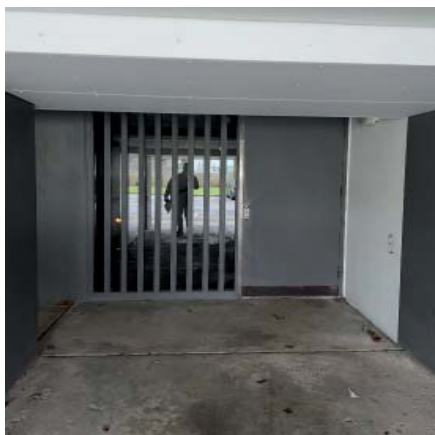
05.02 KÆLDERDØRE**Materialer**

Kælderdøre er udført som malerbehandlede trædøre med glas. Døren fremstår i 2 partier med en massiv dør, og et gitterformet sideparti. Dørenes overflader, både ind- og udvendigt, er generelt pæne og bærer præg af vedligeholdelse.

Registreringer

Dørene er i en god stand med pæne intakte overflader. Sparkeplade ses medtaget.

TILSTANDSVURDERING



Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐

Kosmetisk skade

Tiltag

Overflader på dørene bør malerbehandles hvert 5. til 8. år for at beskytte mod nedbrydning. Derudover bør tætningslister gennemgås, og hængsler smøres ifm. malerbehandling. Sparkeplader bør eftergås og udskiftes efter behov.

Hvornår?

Det anbefales udført i 2026.

05.03 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE



Materialer

Fuger omkring dørene er udført som bløde fuger.

Registreringer

De elastiske fuger er generelt i ok stand men bør jævnligt efterses da manglende og/eller defekte fuger kan påvirke nedbrydningen af døre og forårsage skader på murværket.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ingen bemærkninger

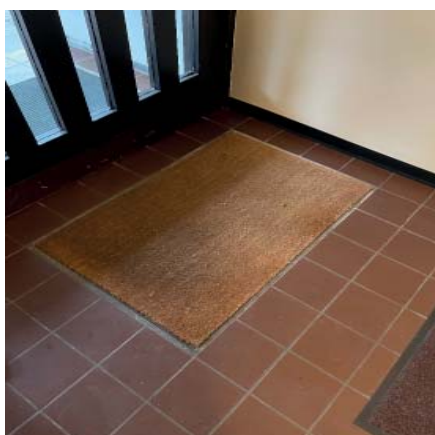
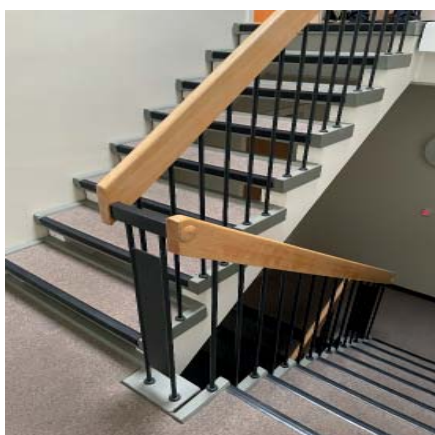
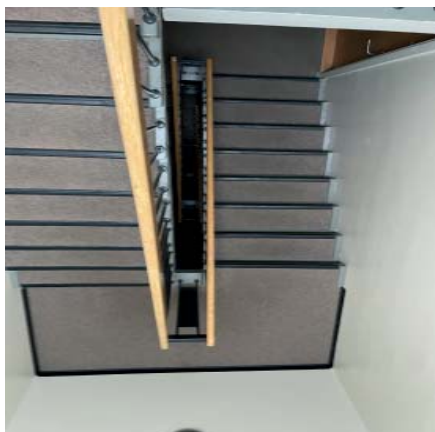
Tiltag

Ingen bemærkninger.

Hvornår?

Det anbefales jævnligt at efterse de bløde fuger for at sikre, at disse er vedhæftende til murværket samt karmen, så der ikke trænger vand ind mellem.

Det forventes en udskiftning af fuger til udvendige døre i 2026.

**BESKRIVELSE**

Ejendommen har hovedtrapper som er udført som toløbstrapper med mellemrepos ved hver enkelt etage. Trapperne fremstår som betonelementer, hvorpå trin og reposer er lagt gulvtæppe belægning.

Vægge og lofter af reposer/løb er pudsede og malet. Underside af reposer er udformet med lydabsorberende plader.

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

Opgange er renoveret i 2016 som bestod af nyt maling på vægge, nye entredøre samt nye belægning på trapper og reposer.

GENERELLE ANBEFALINGER

De fælles trapper i en ejendom er blandt de bygningsdele, som almindeligvis er hårdest udsat for den daglige slitage.

Trapperne bør løbende vedligeholdes, så trin, reposer, værn mv. er intakte og trapperne dermed er sikre at færdes på. Der bør desuden være installeret røgalarmer i alle trapperum til beboelse af hensyn til sikkerheden. Mange foreninger vælger derudover løbende at istandsætte deres trappeopgange af æstetiske årsager, så de fremstår velholdte og indbydende.

06.01 HOVEDTRAPPER**Materialer**

Repos og trapper er udført i beton og belagt med gulvtæppe med forkanter i gummi.

Vægge og lofter af reposer/løb er pudsede og malet. Underside af reposer er udformet med lydabsorberende plader.

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

I bunden af hovedtrapperne under sidste repos er der opstillet radiator.

Registreringer

Hovedtrapper fremstår pæne og intakte idet de er renoveret i 2016.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ingen bemærkninger.

Tiltag

Ingen yderligere tiltag. Se evt. under pkt. "generelle anbefalinger"

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.

07 PORTE OG GENNEMGANGE

BESKRIVELSE

Foreningen er ikke udstyret med hverken porte eller gennemgange.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

**BESKRIVELSE**

Kælderetagen inkl. dæk over kælder fremstår in-situ støbt i beton. Øvrige etager er udført med præfabrikerede betonelementer.

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 mellem kælder og stueetage er udført som in-situ støbt betondæk. I forbindelse med facaderenovering i 2008 er dækket efterisoleret og afsluttet med Swiss Pearl Plader.

Registreringer

Generelt set, fremstår beklædningen fin. Enkelte steder er der observeret manglende fastgørelse som resulterer i, at pladerne hænger en smule.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐

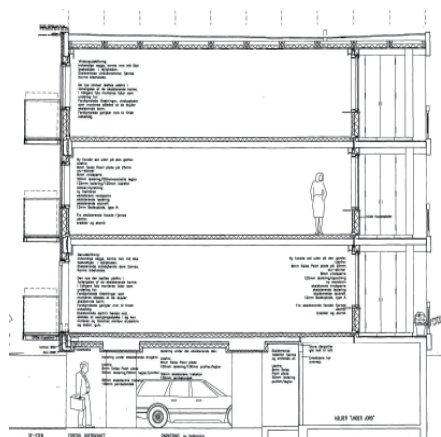
Kosmetisk skade

Tiltag

Det anbefales, at man i forbindelse med almindelig vedligehold går fastgørelser igennem.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.



08.02 ETAGEADSKILLELSE MOD TAGRUM

Materialer

Etageadskillelsen er udført i trækonstruktion med build-up tag. Iht. ejendommens bygningstegninger over konstruktioner, fremgår det at der er isoleret med 100mm isolering.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

09 TOILET OG BAD



BESKRIVELSE

Toiletter og baderum i de enkelte lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere. Der blev dog registreret et fornuftigt indeklima på badeværelserne i de registrerede boliger.

I kælder findes der et toilet til fællesbrug.

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.



09.01 FÆLLES TOILETTER

Materialer

I kælder findes ejendommens eneste fælles toilet bestående af ét vandkloset med dertilhørende vask og bade faciliteter.

Registreringer

Generelt set, fremstår toilettet i fin stand og funktionelt.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales, at det fælles toilet bliver vedligeholdt ved hjælp af hyppig rengøring, så det ikke forfalder.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



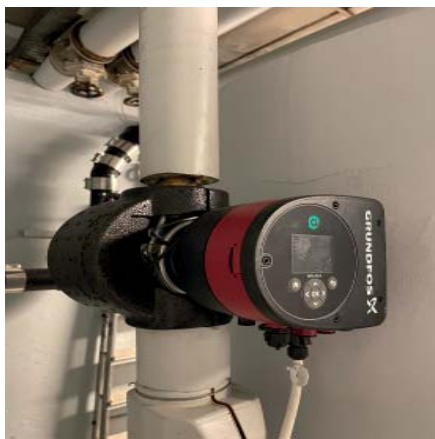
10 KØKKEN

BESKRIVELSE

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

GENERELLE ANBEFALINGER

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

**BESKRIVELSE**

Ejendommen opvarmes med indirekte fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Vekslerenhed er placeret i fælles varmecentral, som er beliggende Bagsværdvej nr. 133F. På taget af Blok A er der opsat solvarmeanlæg.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

11.01 VARMECENTRAL**Materialer**

Varmecentralen er forsynet med fjernvarme og denne er oplyst at være velfungerende. Centralvarmevandet til ejendommen cirkuleres ved hjælp af elektronisk styret pumpe, fabrikat Grundfos, type MAGNA 50-120 F. Det varme brugsvand produceres i 1 stk. varmtvandsbeholder, med volumen på 3200liter. Beholdere er fra 2006. Til varmtvandscirkulation er monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Magna3 32-100. Centralvarmeanlægget er udført med trykexpansionsbeholder af mærket Pneumatex.

Registreringer

Tilstanden på varmecentralen er god til normal.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

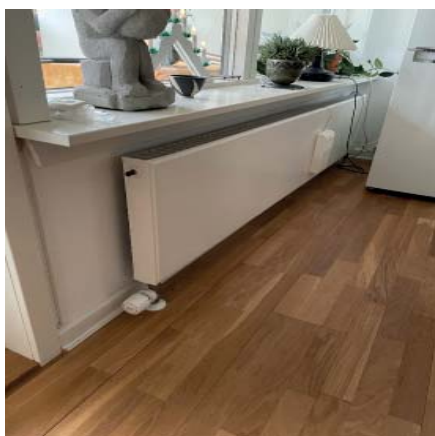
Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales at varmtvandsbeholderen udslammes og serviceres min. 1 gang om året af en autoriseret vvs-installatør.

Hvornår?

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



11.02 ISOLERING AF VARMEINSTALLATIONER

Materialer

Isolering af varmeinstallationer i kælderen er generelt udført tilfredsstillende. Der er alene registreret isolerede rørføring inkl. isoleringskapper mv.

Registreringer

Tilstanden på isolering af varmerør er tilstrækkelig.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden.

11.03 RADIATORER

Materialer

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i alle opvarmede rum.

Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer. Til regulering af varmeanlæg efter udetemperatur er monteret automatik af typen Danfoss.

Registreringer

Radiatorer vurderes til at være i god stand og der forventes ikke større udskiftninger på rør og radiatorer. Der kan være behov for partielle udskiftninger på radiatorventiler og radiatorer i boliger.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen bemærkninger

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



BESKRIVELSE

Ejendommens lodrette afløbsinstallation er generelt udført i støbejern (SML-rør). Afløbsføringer fra tagbrønde ses udført i plastrør.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

12.01 FALDSTAMMER

Materialer

Faldstammerne er hovedsageligt udført med dimensionen ø110 mm og i støbejern. Faldstammer fra tagbrønde ses generelt udført i plast.

Registreringer

Kælderen bærer præg af partielle udskiftninger af faldstammer. Der ses både oprindelige faldstammer i kælderen der viser tegn på, at disse er ved at nå deres endelige levetid, samt enkelte steder hvor støbejerns faldstammer er udskiftet til stål. Flere steder i kælderen ses der tæring.

I lejlighederne var faldstammer udført i rørkasser, hvilke gjorde det fysisk umuligt at foretage registreringer af de enkelte faldstammers tilstand.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐

Alvorlig skade / bør undersøges nærmere.

Tiltag

Generelt set vurderes støbejerns faldstammer at have en levetid på 50-60 år. Taget ejendommens opførelsesår, samt nuværende stand i betragtning, anbefales det faldstammer renoveres. I planperioden er det prissat, at nuværende faldstammer udskiftes. Det er oplyst af foreningen, at de på forhånd har fået oplyst en overslagspris fra Greenpipe vedr. relining.

Hvornår?

Renovering af faldstammer bør udføres i løbet af 2027-2028

13 KLOAK



BESKRIVELSE

Det er oplyst af bestyrelsen at der er udført renovering af kloaker ved Blok B i 2003 og ved Blok A i 2005. I 2013 blev hovedkloakledningen over til P.O. Pedersen kollegiet renoveret. I 2020 er der udført TV-inspektion af kloakforholdene.

GENERELLE ANBEFALINGER

Idet et kloaksystem i sagens natur er mindre synligt end de fleste andre af en ejendoms bygningsdele, er det ofte lettere at nedprioritere eller helt "glemme" vedligeholdelsen af dette. Et beskadiget kloaksystem kan dog være til stor gene for beboerne og i værste fald føre til skader på omkringliggende bygningsdele, hvorfor det bør inspiceres jævnligt. Vi anbefaler, at der med jævne mellemrum, f.eks. hvert 10. år, udføres TV-inspektion af kloakken, så dens tilstand kan fastslås og evt. skader kan udbedres. Pumper i pumpebrønde og højvandslukker bør testes og evt. renses årligt, for at sikre, at de fungerer. Der kan med fordel indgås en serviceaftale med et autoriseret VVS-firma vedrørende dette.

13.01 KLOAK

Materialer

Kloakken vurderes generelt at være velfungerende og uden de store problemer med at afledning af vand.

Registreringer

I henhold til udført tv-inspektion af kloakken, fremgår enkelte skader i kategorien 3-4.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐

Alvorlig skade

Tiltag

Skader som ligger i kategoriklassen 3-4 bør udbedres omgående for at opretholde kloakkens "flow".

Det anbefales derudover, at der årligt udføres gennemgang af kloakker i form af optagning af dæksler og riste på matriklen, hvorefter der udføres kontrol for rotter og/eller andet der forhindrer korrekt "flow". Hvert andet år, bør der udføres slamsugning af brønde.

Hvornår?

Renovering af udpeget skader i kategorien 3-4 bør udføres i 2023

13.02 PUMPEBRØNDE

Materialer

Der findes pumpebrønde på ejendommen.

Registreringer

Der er ikke registreret eller oplyst om tegn på skader eller utætheder i brøndene.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ingen bemærkninger

Tiltag

Ingen tiltag udover almindelig drift og vedligehold for at sikre alarmer virker ved en eventuel oversvømmelse af brønden .

Hvornår?

Foreningen anbefales hvert andet år at løbende tjekke funktionaliteten for pumpebrønde.

13.03 FASKINER

Materialer

Der findes i alt 5 faskiner på matriklen. 2 på vest siden, og 3 på østsiden. .

Registreringer

Der er ikke registreret eller oplyst om tegn på skader eller utætheder på faskinerne. Bestyrelsen oplyser dog om meget grus indtrængen.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐

Kosmetisk skade

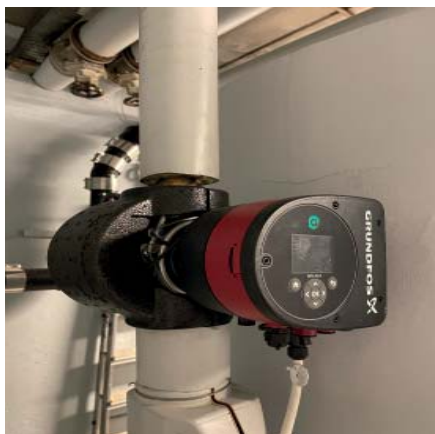
Tiltag

Foreningen anbefales at faskinernes snavsefiltre eftergås og udskiftes årligt.
Derudover ingen tiltag udover almindelig drift og vedligehold. .

Hvornår?

En gang årligt.

14 VANDINSTALLATION



BESKRIVELSE

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik samt varmt brugsvand med cirkulation fra varmtvandsbeholder i varmecentralen.

Vandforbrug i ejendommen afregnes efter individuel afregning som startede 1. maj 2009.

Cirkulationsledning for varmt brugsvand i kælder sørger for at returnere varmt brugsvand til varmtvandsbeholder i varmecentralen.

Lodrette stigestrenge er tilsluttet forsyningsledninger i kælder. Afgreninger på stigestrenge forsyner, via fordelings- og koblingsledninger, tapsteder i køkkener og wc/bad.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

14.01 VANDINSTALLATIONER

Materialer

Generelt er de fælles rørføringer i kælderen udført tilfredsstillende. Det er oplyst at alle vandrette koldt- og varmtvands hovedforsyninger i kælderen er udskiftet i 2021.

Registreringer

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

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

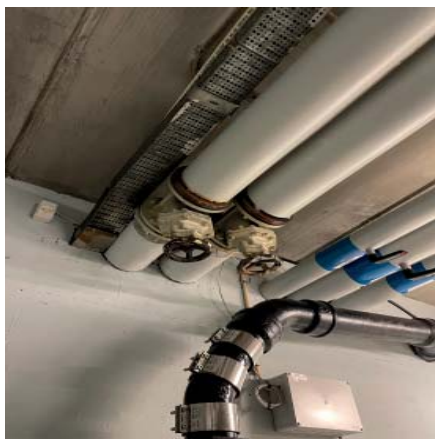
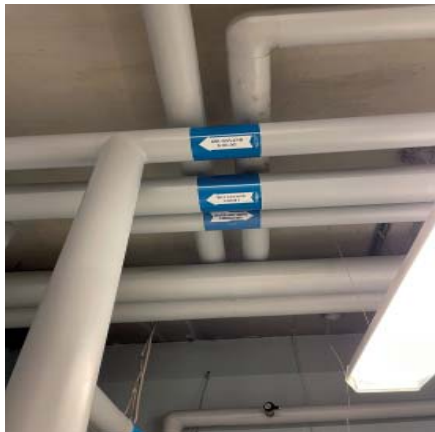
Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger. Der kan dog forekomme behov for løbende partielle udskiftninger.



14.02 ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER

Materialer

Isolering af vandinstallationer i uopvarmede rum som fx kælderen, tagetagen osv. er udført tilfredsstillende.

Registreringer

Tilstanden på isolering af vandrør er god.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

14.03 VANDMÅLERE

Materialer

Vandforbrug i ejendommen afregnes efter individuel afregning som er oplyst at være påbegyndt 1. maj 2009.

Registreringer

Ingen bemærkninger

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐

Bør undersøges nærmere

Tiltag

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

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger. I planperioden er prissat udskiftning.

BESKRIVELSE

Der forefindes ikke gasinstallation i ejendommen.

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.

**BESKRIVELSE**

Udluftning/aftræk i lejlighederne er registreret stikprøvevis. Udluftning er udført som blandet via eksisterende aftrækskanaler naturlig- og mekanisk ventilation.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

16.01 UDSUGNING FRA KØKKENER OG BADEVÆRELSE**Materialer**

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

Registreringer

Udluftning/aftræk i lejlighederne er registreret stikprøvevis.

Tilstand

✓ A B C D ! ?
☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales at rense kanalerne.

Hvornår?



BESKRIVELSE

Ejendommens elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer (230-400 V) og svagstrømsinstallationer herunder dørtelefonanlæg, tv-kabler, telefonikabling m.v. Installationerne i boligerne påhviler den enkelte beboer at vedligeholde og opretholde lovligheden af. Samtlige el-tavler skal iht. stærkstrømsbekendtgørelsen være forsynet med HPFI/HFI-relæ.

GENERELLE ANBEFALINGER

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

17.01 ELINSTALLATIONER I FÆLLESAREALER

Materialer

-

Registreringer

El-installationerne på ejendommens fællesarealer fremstår af nyere kvalitet. Hoved el-tavle er udskiftet i 2013. Det er oplyst af bestyrelsen at der i 2016 blev udskiftet fra spare- til LED pærer. Dørtelefonanlæg er udskiftet i 2019, hvor der ligeledes også blev etableret 60m2 solfangere på taget til opvarmning af svømmebassin.

Tilstand

✓ A B C D ! ?
☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Ingen bemærkninger

Tiltag

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

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.



17.02 RØGALARMER

Materialer

-

Registreringer

Der blev ved besigtigelsen ikke registreret nogle røgalarmer i hovedopgange.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐

Alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales en røgalarm per etage samt at røgalarmerne serieforbindes. Røg alarmer bør jævnligt efterses og testes for om disse er funktionsdygtige.

Hvornår?

Bør udføres hurtigst muligt.

BESKRIVELSE

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



BESKRIVELSE

Fælles- og parkeringsarealer er indrettet med mindre beplantning og belagt med asfalt. Haveområdet består af stort tilgængeligt græsområde hvor der ligeledes findes nyere renoveret legeplads. I haveområdet er svømmebassin ligeledes placeret.

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 FÆLLES- OG PARKERINGSAREAL

Materialer

Parkeringsarealer i det åbne er udført med asfaltbelægning, hvor den overdækket del under stueetagen er beton. Foran bygningerne er der udlagt et fortov belagt med SF-sten. Ved Blok A's sydvendte gavl er der opsat en støtte mur af beton, med værn af træ monteret derpå. Trappe og vanger fra parkeringsareal til haveområde er udført i beton. i 2012 blev der etableret 5 faskiner på grunden. 2 på vestsiden og 3 på østsiden.

Registreringer

Generelt fremstår fælles- og parkeringsarealerne meget ujævne og flere steder med revner samt afskalninger i asfalten. Støttemur ses afskallende og fugtpåvirket. Det er oplyst af bestyrelsen, at der diskuteres om hvorvidt hele parkeringsarealet står over for en større ombygning.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐

Bør undersøges nærmere

Tiltag

Det anbefales af vedligeholdelsesmæssige årsager, at der bliver taget hånd omkring lunger og afskalninger i belægning, således at nedbør mv. blev ledt til brønde og ikke ophobes i belægningernes lunger. Der bør udføres jordbundsundersøgelser, før man reparerer på belægninger mv.

Foreningen anbefales, at overveje hvorvidt man ønsker at udforme helt nye fællesområder med ny beplantning, lys, parkeringsarealer, belægning mv.

Platantræer ved parkeringsarealet bør beskæres hvert 3.år.

Hvornår?

I planperioden er prissat vedligeholdelsesarbejder af ovenstående registreringer og tiltag. Disse bør udføres i 2023.



19.02 SVØMMEBASSIN

Materialer

I haveområdet ud fra Blok A, findes foreningens fælles svømmebassin som måler 13,5 x 6 m og rummer 140 m³ vand. Svømmebassinet opvarmes via solfangere placeret på taget af Blok B. Kemikaliestyling ifbm. svømmebassinet styres og kontrolleres fra bestyrelsens kælderrum. Det oplyses at kemikalieanlægget er renoveret i 2013. Selve svømmebassinet er renoveret i 2015. Nyt Dulcometer diaLog og måleinstrument er installeret i 2016. Det logger alle data døgnet rundt, og sender sms alarm ved fejl. Ved Svømmebassinet er der opsat udedørs brusefacilitet.

Registreringer

Bestyrelsen oplyser om meget overvågning over bassinet, hvorfor der ikke er nogle indvendinger. Trappenedgang til vandcentral for bassin, fremstår flere steder med revner og fugtophobninger i overfladen. Derudover ses trappetrin glatte. Ved bundplade blev der observeret mange blade. Dette gjorde sig også gældende ved brusefacilitet.

Tilstand

✓	A	B	C	D	!	?
☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

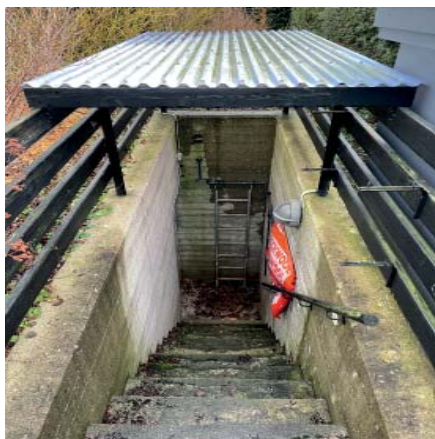
Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales at kældertrappe gennemgås for revnedannelser samt herefter får etableret en mere skridsikker overflade - eksempelvis fliser med gnubret overflade. Derudover bør blade løbende fjernes for at forhindre stopning af kloak.

Hvornår?

Bør udføres i 2024.



TILSTANDSVURDERING



19.03 HAVEOMRÅDE

Materialer

Ejendommens haveområder fremstår med større græsarealer, beplantning samt legeplads.

Registreringer

Det er oplyst at foreningen er igang med et projekt der vedrør opgravning af forurennet jord på ejendommens grund. Legeplads er oplyst at være renoveret i 2019, hvor rutsjebane og vippedyr blev udskiftet - samt ekstra påfyld af faldsand på hele legepladsen.

Tilstand

✓ A B C D ! ?
☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Ingen bemærkninger

Tiltag

Udover det igangværende projekt vedr. opgravning af forurennet jord, forventes der ingen yderligere tiltag udover almen vedligehold af haveområdet.

Hvornår?

Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter indenfor planperioden udover alm. driftsomkostninger.

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

ENERGIMÆSSIGE FORBEDRINGER

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

Ejendommens energimærkningsrapport findes på www.spareenergi.dk.

LADESTANDERE

I forbindelse med den fremtidige renovering af parkeringsarealerne, anbefales det foreningen, at påtænke etablering af el-ladestander.

TAGUDSKIFTNING

Som nævnt under tilstandsvurderingen af taget, må det påregnes, at der skal udføres tagrenovering i løbet af planperioden. I den forbindelse er det oplagt at overveje, hvorledes tag og tagrum kan udnyttes bedre end i dag. Dette omfavner både i form af opretning af eksisterende tagkonstruktion, isolering, vandaflledning, udskiftning af eventuelle tagbrønde / hævning af ovenlys, murkrone eller stern / ændring af inddækninger. mv. Det anbefales at der tages fat i professionel rådgivningsvirksomhed for nærmere projektering af ovenstående.

VÆRDISKABENDE RENOVERING MED TRIO ARKITEKTER

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

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

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

BILAG - BUDGET