Topdahl
Rådgivende ingeniører FRI – arkitekter – energirådgivere

A/B Dannevirke

Slien 2-6, Alsgade 7-9, Slesvigsgade 21-33 og Dannevirkegade 22-32
København V.

Tilstandsvurdering - Vedligeholdelsesplan

September 2014
Revideret januar 2015

Udarbejdet af:
Bygningskonstruktør
Dan Ørbæk Henriksen
Mail: dah@topdahl.dk
Sags.nr. 1888

Indholdsfortegnelse

1.0 Indledning 3
1.1 Standardbeskrivelse og -forbehold for den udførte tilstandsvurdering 3
1.2 Registreringens omfang 3
1.3 Aktiviteter og levetider 3

2.0 Ejendommens stamdata 5
2.1 Ejendomsbeskrivelse 5
2.2 Administrative oplysning 5
2.3 Overordnet liste vedr. renoveringer og forbedringer udført på ejendommen 6

3.0 Overordnet konklusion 7
3.1 Ejendommens byggetekniske tilstand 7
3.2 Nært forestående arbejder i foreningen som der bør arbejdes videre med 7

4.0 Rapportens opbygning 8
4.1 Eftersynskortets opbygning 8
4.2 Klassifikation af fejl/mangler 9
4.3 Generelt for tilstandsvurderingen 9

5.0 Eftersynskort 10
01. Tagværk 10
02. Kælder / fundering 13
03. Facader / sokkel 16
04. Vinduer 20
05. Udvendige døre 22
06. Trapper 24
07. Porte / gennemgange 27
08. Etageadskillelser 29
09. Wc / bad 31
10. Køkken 32
11. Varmeanlæg 33
12. Afløb 35
13. Kloak 37
14. Vandinstallation 38
15. Gasinstallation 40
16. Ventilation 42
17. El / svagstrøm 44
19. Private friarealer 45

1.0 Indledning

1.1 Standardbeskrivelse og -forbehold for den udførte tilstandsvurdering

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet med det formål, at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand.
Formålet er, at opfange og registrere eventuelle problemer, før de bliver til større skader, samtidig vil registreringerne være en hjælp for bestyrelse og driftspersonale i deres daglige arbejde med henblik på drift og vedligehold af ejendommen.

Rapporten er udarbejdet på grundlag af udført eftersyn af bygningens synlige og tilgængelige bygningsdele, samt suppleret med foreningens oplysninger.

Rapporten indeholder oplysninger om skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader.

Ved skader forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål.

Denne rapport er udført uden, at der er foretaget destruktive undersøgelser, og er derfor udelukkende en visuel gennemgang og af hjælpemidler kan bl.a. nævnes kamera, kniv, tommestok, fugtighedsmåler.

Informationer modtaget fra bestyrelsen, eller driftsansvarlige vedr. bygningen er generelt ikke kontrolleret og oplysningernes art og indhold er angivet i rapporten under de respektive eftersynskort.

Utilgængelige rum, hulrum, installationsgange og skjulte installationer, herunder afløbsinstallationer, er ikke besigtiget.
Rapporten indeholder ikke oplysninger om forhold af bagatelagtig karakter, som f.eks. dryppende vandhaner, slitage på overflader og lignende, som kan henføres til almindelig slitage/brug.

Rapporten giver ingen garanti i forhold til skjulte fejl og mangler.

1.2 Registreringens omfang

Facaderne er registreret fra gaden og gården, og delvist fra vinduerne.
Taget er registreret fra loftrum og tagvinduer.

Der er besigtiget 2 lejligheder under registreringen for at bedømme tilstanden af de bygningsdele, som foreningen skal stå for at vedligeholde.

Der har ikke været adgang til samtlige kælder- og loftsrum, så vurderingen af bygningsdelene gælder derfor kun de områder, hvor der har været adgang til.

Bygningseftersynet er foretaget af bygningskonstruktør Dan Ørbæk Henriksen.

1.3 Aktiviteter og levetider

Aktiviteter og levetider er udelukkende udført som et skøn, og udgifter til disse skal betragtes som overslagspriser og er ikke, at betragte som egentlige tilbud.
Alle udgifter samt levetider er en kombination af egne erfaringer samt V&S prisbøger.

Det videre arbejde

Når I har modtaget rapporten med tilhørende vedligeholdelsesplan, skal der tages beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

Topdahl har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres på ejendommen og ydelser kan bestå af:

- ✓ Deltagelse af tekniker ved budgetmøder.
- ✓ Deltagelse ved generalforsamling med byggeteknisk information.
- ✓ Fastlæggelse af foreningens ønsker og istandsættelsesarbejder.
- ✓ Ansøgninger og forhandlinger med myndigheder.
- ✓ Indledende og løbende beboerorientering
- ✓ Udarbejdelse af udbudsmateriale.
- ✓ Indhentning af tilbud fra kvalificerede håndværkere.
- ✓ Vurdering af indkomne tilbud samt forhandling med håndværkere og indstilling af tilbud til bestyrelsen.
- ✓ Afholdelse af byggemøder, fagtilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring.
- ✓ Iværksætte ekstra-/uforudseelige arbejder indenfor aftalt budget.
- ✓ Godkendelse af månedlige fakturaer vedr. entreprisen og udarbejdelse af byggeregnskab.
- ✓ Afholdelse af afleveringsforretning inkl. udarbejdelse af afleveringsprotokol.
- ✓ og 5-års garantigennemgang af entreprisearbejdet.

Byggeteknisk rådgivning af **Topdahl** udføres efter nærmere aftalt honorar, som et fast honorar eller en procentsats af samlede håndværkerudgifter.

Til tryk af tegninger, beskrivelse og lign. afsættes normalt en aftalt beløb alt afhængig af omfang og udformning.

2.0 Ejendommens stamdata

2.1 Ejendomsbeskrivelse

Ejendommen er beliggende
Slien 2-6, Alsgade 7-9, Slesvigsgade 21-33 og Dannevirkegade 22-32,
København V.

A/B Dannevirke indeholder 18 opgange med i alt 170 boliger og 2 erhvervslejemål.
Ifølge BBR er ejendommens samlede boligareal 10.391 m^2.
Ejendommen er udført som en lukket karré med et fælles gårdanlæg i midten.

Bygningen er opført i 1925 og med 5 etager. Ejendommen har fuld kælder og tagrum er indrettet med pulterrum og tørreloft.
Kælderen indeholder varmecentral, vaskekælder, beboer-, vicevært- og bestyrelsesrum, cykelrum, depotrum, gårdtoiletter m.m.
Foreningens lejligheder varierer i størrelse, men alle har wc/bad og køkken.

Ejendommen er for byggetidspunktet traditionelt udført, med blankt murværk mod gade med røde facadeteglsten og mod gård med gule facadeteglsten. Underfacaden er filtset med indfarvet mørtel mod gård.
Sadeltaget har røde tagsten, vinduer er plastvinduer med termorude og udenomsarealer er befæstet med granitsten og betonfliser.

Forsyning af vand og varme leveres af HOFOR.
Foreningens lejligheder opvarmes via tilført fjernvarme og der er indlagt gas i ejendommen til komfur.

2.2 Administrative oplysning

Administrator
Ejendomsadministrationen 4B A/S
St. Kongensgade 67 B
1264 København K

Foreningens kontaktperson
A/B Dannevirke v. vicevært Michael Gjøl.

2.3 Overordnet liste vedr. renoveringer og forbedringer udført på ejendommen

Oplysninger modtaget fra vicevært og beskrevet i tidligere rapport af okt. 2007.
Omtrent årstal angivet/oplyst.

1984:	Vinduer udskiftet til plastvinduer med termoruder.
1995:	En del af hovedtrapper malet.
2000:	Tag og trappetårn renoveret, svampeskade i tag udbedret. Underfacader i gården pudset med indfarvet puds.
2001:	Nye altaner i hjørnelejligheder.
2002:	Etableret udluftning af tag. El i lejligheder renoveret.
2004:	Etableret præfabrikerede badeværelser i lejligheder i 14 opgange uden bad, inkl. nyt brugsvand og faldstammer.
2005:	Gård renoveret med græs og belægning. Etableret bredbånd. Lys i kælder.
2006:	Etableret impulsvandbehandling på vandstik. Kloak TV-inspiceret og renoveret.
2009-2013:	Udskiftning af faldstammer i boliger Slesvigsgade 21 (højre side) til 33 (venstre side)
2010:	Renovering af udvendige trappenedgange til kælder på gårdside herunder partiel betonreparation og nye galvaniserede trappeværn.
2011:	Ny vandinstallation (stigestrenge/koblingsledninger) i alle køkkener og oprindelige badeværelser. Hovedtrapper, indgangsrepos: Udskiftning af bærejern og terrazzobelægning, Slien 2-6 og Slesvigsgade 33.
2012-1013:	Varmecentral: CTS Energistyring på anlægget.
2013:	Tidligere ejendomskontor Slien 6, st.tv ombygget til bolig. Bagtrapper: Slibning/lakering af trin og reposer i træ. Facader: Udskiftning af ca. 100-150 stk. defekte skifersålbænke.
2014:	Hovedtrapper: Udskiftning af defekt linoleum (ekskl. Slesvigsgade 21-33) og slibning/lakering af trin og reposer i træ. Hovedtrapper: Fuld maleristandsættelse på Dannevirkegade 22-32 ekskl. ding-dong maling på vægge, som kun repareres. Fortov og asfalt repareres langs Slien 2-6.

3.0 Overordnet konklusion

Ejendommen fremstår overordnet i god stand, bygningernes alder taget i betragtning, der blev dog ved gennemgangen konstateret, at enkelte bygningsdele trænger til retablering, mens andre trænger til almindelig vedligeholdelse.
Nedenfor er opstillet en overordnet vurdering af ejendommen i forhold til den byggeteknisk tilstand, arbejder som bør iværksættes inden for de kommende år, samt afstemt efter foreningens generelle økonomiske situation.

Der gøres opmærksom på, at arbejdet beskrevet i pkt. 3.2 kun er væsentlige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder med omkostningstunge aktiviteter, og hvor der kan være direkte fare for person- og materielskade samt væsentlige bygningssvigt.

Vicevært Michael Gjøl oplyste, at ejendommen løbende vedligeholdes.
Han vurderer, at ejendommen pt. ikke har væsentlige skader/svigt som bør udføres.

3.1 Ejendommens byggetekniske tilstand

Ejendommen fremstår generelt i pæn og god/rimelig stand, med få væsentlige bygningssvigt og skader.

Ejendommens klimaskærm fremstår generelt i en god/rimelig byggeteknisk tilstand, dette skyldes at klimaskærmen løbende er blevet vedligeholdt, dog ses der større og mindre skader på ejendommens facader som kan anbefales udbedret i forbindelse med stilladskrævende arbejder.

Ejendommens tekniske installationer er løbende blevet renoveret og vedligeholdt, der vil inden for de næste 5-9 år være et behov for at få udskiftet de resterende afløbsinstallationer samt vandinstallationer i kælder (fordelingsledninger).

3.2 Nært forestående arbejder i foreningen som der bør arbejdes videre med

Det anbefales, at der arbejdes videre med forskellige aktiviteter i henhold udarbejdet tilstand og vedligeholdelsesplan, så ejendommens vedligeholdelse standard opretholdes og væsentlige bygningssvigt ikke opstår.

- Udskiftning af ejendommes tag
- Udskiftning af ejendommens vinduer
- Istandsættelse af ejendommens facader mod gade og gårdsiden
- Udskiftning af indreguleringsventiler i kælder

4.0 Rapportens opbygning

4.1 Eftersynskortets opbygning

Generelt
Efterfølgende gennemgang af bygningsdele er opbygget i skemaform og indeholder for hver bygningsdel følgende oplysninger.

Bygningsdel
Nummerering og navngivning af bygningsdelen.

Bygningsdelsbeskrivelse
Beskrivelse af den enkelte bygningsdel.

Tilstandsvurdering
Beskrivelse af evt. konstaterede skader med en samlet vurdering af bygningsdelen.

Vedligeholdelsesinterval
Angivelse af anslået interval mellem vedligeholdelsesarbejder på bygningsdelen.

Forventet levetid for eksisterende bygningsdel
Angivelse af den forventede levetid for bygningsdelen.
Hvis der ovenfor i skemaet er anbefalet en evt. genopretning, er levetiden angivet som restlevetiden for bygningsdelen, såfremt genopretning undlades.

Mængde
Angivelse af antal/omfanget af den pågældende bygningsdel i den samlede bygning.

Karakter
Ved udført tilsyn af en bygningsdel tildeles denne en karakter. Bygningsdelene tildeles en af 3 karakterer - god, middel eller dårlig. Se nærmere forklaring af karakterskalaen på næste side.

Foto
Billeder af den pågældende bygningsdel.

Aktivitetsbeskrivelse (drift- og vedligeholdelsesanvisning)
Beskrivelse af evt. nødvendige tiltag for genopretning af bygningsdelen, samt nødvendige vedligeholdelse for at bevare bygningsdelen intakt.

Aktivitets overslag
Økonomisk overslag på nødvendigt vedligehold/genopretningsarbejder for den enkelte bygningsdel.
Beløb er anført som ekskl. moms

4.2 Klassifikation af fejl/mangler

Karakterskala

Til beskrivelse af bygningsdelens tilstand benyttes følgende karakterskala opdelt i 3 klassificeringer.

1 – God
Bygningsdelen fremstår uden væsentlige fejl eller mangler.

2 - Middel
Begrænsede følgeskader og forebyggende vedligehold.

3 - Dårlig
Væsentlige følgeskader og/eller højt energiforbrug.
Sikkerheds-, sundheds- og myndighedskrav.

Såfremt en bygningsdel får tildelt karakteren "dårlig", skal der straks sættes ind med vedligeholdelse af pågældende bygningsdel i henhold til aktivitetsteksten. Foruden karakterskalaen er der til hver bygningsdel tilknyttet en tilstandsvurdering, der i tekst beskriver pågældende bygningsdels tilstand.

Klassifikation af prioritet

Prioriteten i eftersynskortet, skal betragtes som en samlet vurdering af aktiviteterne for den pågældende bygningsdel i forhold til at kunne opretholde en fortsat sikker, og acceptabel funktionalitet af bygningen. De er defineret følgende:

A - Meget vigtig for bygningen.
B - Vigtig for bygningen.
C - Mindre vigtig for bygningen.

4.3 Generelt for tilstandsvurderingen

Alle konstruktioner, installationer og bygningsdele er vurderet ud fra bygningens alder.

Anmærkninger i forhold til nugældende bygningsreglement (BR 10) og normer angår kun forhold som skal afhjælpes, såfremt dette specifikt er anført.

I vedligeholdelsesplanen er de anbefalede aktivitetstidspunkter foreslået uden hensyntagen til ejendommens økonomiske forhold etc. og skal betragtes som et oplæg til den videre debat om ejendommens vedligeholdelse. Det er dog anført, hvis arbejder skal udføres snarest muligt af hensyn til person- og materielskade.

5.0 Eftersynskort

01. Tagværk

Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommens tag er opført som et 45 graders sadeltag.
Tagbeklædningen er belagt med oprindelige røde falstagsten fra 1925, som primært er understrøget med PUR-skum (polyurethanskum).
Underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ.

Tagfladerne er gennembrudt af tagvinduer, faldstammeudluftninger, taghætter, zinkbeklædte kviste i hjørner mod gårdside samt 4 stk. brandkamme. Alle skorstene er blevet nedlagt.

Inddækninger er udført i bly og zink.
Tagrender og nedløb er udført i plast, dog enkelte nedløb i zink. Nederste del mod terræn er nedløb udført af stålrør.

Tilstandsvurdering

At tagstenene indvendigt er understrøget med PUR-skum er problematisk og anbefales ikke, da det kan give anledning til opfugtning af trædele samt tagstene kan frostsprænge grundet længere udtørringsperiode.
Derudover er PUR-skum brandfarligt og afgiver giftige røggasser ved brand.

Tagstene er bundet godt sammen med anvendt PUR-skum og virker umiddelbart stabil.
De oprindelige tagbindere er flere steder rusttærede helt igennem eller manglede helt, hvilket ikke er hensigtsmæssigt, da tagstenene derved kan løfte sig og blæse væk.
Ved udførte tagreparationer er tagbindere flere steder undladt.

Tagrummet virker velventileret og viceværet oplyste, at der pt. ikke er konstateret fugtskader.

Brandkamme syner i nogenlunde stand, dog blev der konstateret manglede afdækningstegl.
Grater og rygningstagsten er lagt i mørtel, som trænger til vedligeholdelse.
Det skal påregnes, at disse bygningsdele løbende skal efterses og vedligeholdes af murer, da sådanne bygningsdele er særligt udsatte.

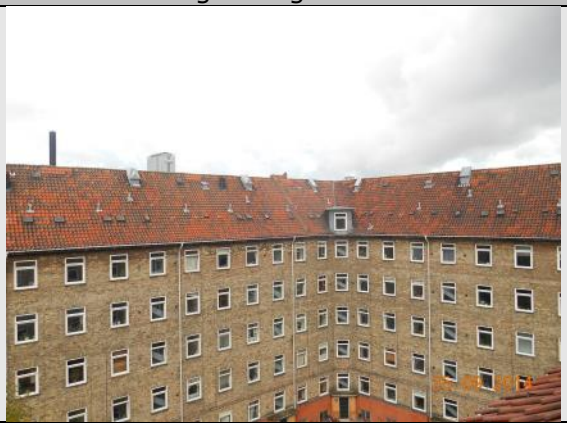
Kviste mod gård er beklædt med zink og så fra afstand ud til at være i rimelig stand.
De oprindelige tagvinduer i støbejern er i dårlig stand, og er fuget til flere steder, så de ikke kan åbnes.

Der blev ikke oplyst eller konstateret utætheder i tagrender og tagnedløb i plast.
Tilbageværende tagnedløb i zink fremstår med rust anløbninger.
Det anbefales, at der udføres nye i zink i forbindelse med den fremtidige tagudskiftning.

Tegltag har en normal levetid på omkring 80 år, hvilket det har udlevet.

Med udgangspunkt i tagets alder og den registrerede tilstand vil det ved normalt vedligehold og overvågning for svigt, forventes at kunne holde op til 10 år.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1925	1-2	År	Løbende	År	5-10	År	100	%	Middel	A

Tag mod gårdside	Tag mod gårdside
	

Kvist i hjørne mod gård	Brandkam mod gårdside

Tagbindere er flere steder rusttærede	Tagbindere ikke fastgjort til tagsten

Understrygning med PUR-skum	Understrygning med PUR-skum

Ventilation af tagrum	Tagvindue i støbejern

Aktivitetsbeskrivelse

Det bør overvejes at skifte taget indenfor den nærmeste fremtid, grundet anvendte PUR-skum samt for at minimere de årlige vedligeholdelsesomkostninger samt risiko for svigt og følgeskader.

Det anbefales, at der som minimum foretages tagkontrol hvert andet år ved entreprenørfirma med kontrol af indvendig og udvendig side af tagfladen. Derudover kan der forekomme enkeltudgifter til udbedring af svigt og følgeskader (er ikke medregnet i budgettal).

Afsat beløb til løbende vedligehold af taget indtil komplet tagudskiftning er udført.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
1	Tagkontrol	25										25
2	Løbende vedligehold af tag, skønnet beløb	50										50
3	Tagudskiftning		13.800									13.800
I alt												**13.875**

02. Kælder / fundering

Bygningsdelsbeskrivelse

Der er fuld kælder under hele ejendommen.
Kælderen er indrettet med varmecentral (fyrrum), cykelkælder, vaskekælder, gårdtoiletter og pulterrum m.m.

Kælderydervægge er betonstøbte på den nederste 1 meter over gulv, øvrige del er muret.
Indervægge er grundmurede.

Kælderloft er pudset med synlige træetagebjælker.
Kældergulve er støbte, der antages udført direkte på jord.

Pulterrumsskillevægge er i træ.

Trin ved opgangsdøre er i granit.
Trin ved døre til bagtrapper er udført i beton.

Udvendige trappenedgange til kælder på gårdside er udført i beton med vanger og trinflader i beton samt galvaniserede trappeværn.

Tilstandsvurdering

Generelt er kælderen i normal stand i forhold til lignende ejendomme af samme alder.
Kælderen fremstår rimelig velholdt, med luftfugtighed på et acceptabelt niveau samt generelt tør.

Vægge fremstår med mindre malingsafskalninger og betongulve med enkelte skader.
Enkelte steder er loftpudsen ikke intakt, især omkring rørgennemføringer, hvilket ikke er brandmæssigt i orden.

Pulterrumsskillevægge er i træ fremstår rimelige, dog med mindre nedbrydninger mod kældergulv.

Udvendige trappenedgange til kælder på gårdside og betontrin ved døre til bagtrapper er i god stand og er fornyeligt istandsat i 2010.

Det blev oplyst, at der i forbindelse med skybruddet den 2. juli 2011 har der ikke været vandindtrængning i kælderen.
Ved skybrud i sommer 2014 blev der konstateret ca. 3 cm vand på kældergulv i Dannevirkegade 24, 26 og 28.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1925	1	År	Løbende	År	100	År			God	A

Kældervægge med afskalninger	Kældergulv med skade

Pudset loft med synlige træbjælker	Loftspuds skadet omkring rørgennemføring

Pulterrumsvægge i træ	Udvendig kældertrappe

Granittrin foran opgangsdør	Trin i beton ved dør til bagtrappe

Aktivitetsbeskrivelse
Almindelig vedligeholdelse af kosmetisk karakter må forventes i kælder (er ikke medregnet i budgettal). Udførelse af mindre pudsreparationer på loft.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
1	Pudsreparationer på lofter, skønnet beløb	25										25
I alt												**25**

03. Facader / sokkel

Bygningsdelsbeskrivelse

Gadefacader:
Facader fremstår hovedsageligt med blankt murværk med røde sten og skrabefuget.
Omkring opgangsdøre er der udført sandstensudsmykning og indgangstrin er i granit.
Under 4.sals vinduer er gesims udført i sandsten. Hovedgesims (tagfod) er pudset.
Sokkel er udført i sandsten og sålbænke under vinduer er udført i naturskifer.
På karreens hjørner er der opsat nyere stålaltaner, i alt 32 stk.

Gårdfacader:
Overfacaden fremstår med blankt murværk med gule sten og skrabefuget.
Underfacaden er filtset med indfarvet mørtel.
Sokkel er udført i sandsten og sålbænke under vinduer er udført i naturskifer.

Tilstandsvurdering

Skrabefuger fremstår flere steder med forvitrede/udvaskede fuger, især på den nederste ca. 1,5 meter mod terræn på gadefacade.
Sætningsrevner (musetrapper) i brystningsmurværk er udbedret, dog resterer enkelte.

Udført filtsning på gårdfacadens underfacade afskaller flere steder på begge sider af døre til bagtrapper.

Sokler af sandsten, nederste del af sandstensudsmykning omkring opgangsdøre og sandstensgesims over porten (Alsgade) fremstår forvitrede og med udvaskede fuger mellem sektionerne.

Sålbænke af naturskifer er i god stand, dog blev enkelte konstateret med skader herunder delaminering i overfladen og mørtel manglede mod vinduesfalse.
Det blev oplyst, at ca. 100-150 stk. defekte skifersålbænke blev udskiftet i 2013.

Stålaltaner mod gade er i god stand.

Facaderne fremstår generelt med misfarvning som skyldtes luftforurening, især hovedgesimsen er meget sort. En afrensning kan overvejes samtidig med andre stilladskrævende arbejder.

Det er vigtigt med en hel og tæt klimaskærm (facade/sokkel), så vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen undgås. Opfugtning er medårsag til evt. skimmelvækst på indvendig side i boligerne.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1925	1-2	År	Løbende	År	-	År	100	%	Middel	A

Gadefacade, udsnit	Gårdfacade, udsnit

Sandstenssokkel mod gade, forvitring	Skifersålbænk

Skifersålbænk, mørtel mangler	Skifersålbænk, skade og delaminering

Sandstensudsmykning omkring opgangsdør	Sandstensudsmykning, forvitring

Gårdfacade, indfarvet filts	Gårdfacade, indfarvet filts afskaller

Sandstenssokkel mod gård	Skrabefuger, forvitrede

Altan mod gade	Skrabefuger mod gade, intakte

Gårdfacade, musetrappe	Port mod Alsgade

Aktivitetsbeskrivelse
Samtidig med andre stilladskrævende arbejder, anbefales det indenfor den nærmeste fremtid, at udføre partiel istandsættelse af gade- og gårdfacader, herunder: • Hedvandsafrensning af facader. • Partiel fugereparation af blankt murværk. • Udbedring af sætningsrevner. • Overfladebehandling/reparation af gesims udført i sandsten mod gade. • Udskiftning af defekte skifersålbænke. Derudover bør der udføres reparation af afskallet filtsning på gårdfacade samt overfladebehandling/reparation af sokkel i sandsten samt sandstensudsmykning ved opgangsdøre.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
1	Istandsættelse af gade- og gårdfacader, stilladskrævende		1.400									1.400
2	Istandsættelse af gade- og gårdfacader, udført fra terræn		450									450
I alt												**1.850**

04. Vinduer

Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommens vinduer til boliger og trapper er plastvinduer med termoglas, årgang 1984. Indadgående (dreje/kip), kombineret med faste glas.

Kældervinduerne er de oprindelige i træ med udvendig påmonteret stålgitter.

Tilstandsvurdering

De elastiske udvendige fuger omkring plastvinduer fremstår revnede i overfladen og utætte. Disse bør som minimum eftergås, så der ikke sker vandindtrængning.

Det bør overvejes at udskifte samtlige plastvinduer til nye i træ/alu.
Nye træ/alu-vinduer kræver ikke malervedligeholdelse af udvendige overflader, og derved opnås en stor besparelse på den intervalmæssige malerbehandling, fremfor nye trævinduer.
Normal levetid for termoruder er 30 år, hvilket de har udlevet.
Samtidig vil der opnås en besparelse på varmeudgifter, da nye vinduer er forsynet med lavenergiruder.

Kældervinduer konstateret med nedbrudt bundkarm flere steder.
En snarlig snedker- og maleristandsættelse er tiltrængt, alternativt nye i træ/alu.
Vedligeholdelse af trævinduer skal påregnes i et interval mellem 5-10 år, afhængig af verdenshjørneorientering m.m.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1984	1-2	År	Løbende	År	2-5	År	100	%	Middel	A

Plastvindue mod gade	Kældervindue mod gade

Plastvindue mod gård	Kældervindue mod gård

Aktivitetsbeskrivelse
Snedker- og maleristandsættelse af kældervinduer inkl. påmonteret stålgitter. Udskiftning af plastvinduer til nye i træ/alu med energiglas. **NB.** Budgetpris ekskl. stillads, forudsættes udført samtidig med tagudskiftning.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
1	Istandsættelse af kældervinduer	200										200
2	Udskiftning af plastvinduer til nye i træ/alu med energiglas		6.300									6.300
I alt												**6.500**

05. Udvendige døre

Bygningsdelsbeskrivelse

Udvendige opgangsdøre til hovedtrappe og gennemgange er de oprindelige i træ med vinduesoverparti.
Oplyst at dørpumper er gennemgået og de 10 stk. er udskiftet med nye.

Udvendige døre til bagtrapper og kælder er de oprindelige i træ.

Ved altaner er der udført dørparti i træ med termoglas, årgang 2001.
Med indadgående dørblad og alu-bundglasliste.

Tilstandsvurdering

Opgangsdøre inkl. vinduesoverparti trænger til malervedligeholdelse.

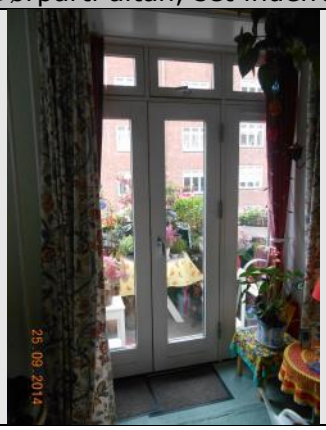
Døre til bagtrapper og kælder fremstår med nymalet dørblad, men karme fremstår slidte og med skader på nederste del.

Altandørpartier (32 stk.) fremstår i rimelig stand i bolig Dannevirkegade 22, 1.th og Slien 6, 2.th.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1925	1-2	År	3-5	År	20-30	År	100	%	Middel	C

Opgangsdør	Dør til bagtrappe

Dør til bagtrappe, slidt karm	Dør til kælder

Dørparti altan, set indefra	Dørparti altan, udvendigt
	

Aktivitetsbeskrivelse

Maling af udvendige døre.
Det skal påregnes, at belastede/meget anvendte døre skal vedligeholdes med et interval mellem 3-5 år.

Låseblik og dørpumper m.m. på døre skal påregnes løbende vedligeholdt ved smøring og justering (er ikke medregnet i budgettal).

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
1	Maling af opgangsdøre m.m.	60					60					120
2	Maling af bagtrappedøre og døre til kælder						50					50
3	Maling af altandørpartier		65									65
I alt												**235**

06. Trapper

Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommen har 18 hovedtrapper og 18 bagtrapper.

Hovedtrapper:
Indgangsrepos er udført med terrazzobelægning.
Entredøre til boliger er de oprindelige malede fyldningsdøre.
Vægge, lofter og underside af reposer/løb er pudsede og malede.
Håndliste er i hårdt træ og værn/balustre malede.
Trin og reposer er de oprindelige i træ, som er lakeret. Fra indgangsrepos og op til mellemrepos 1./2.sal er trin og reposer belagt med linoleum.

Bagtrapper:
Trappeløb til kælder er i træ.
Døre til boliger, kælder og loftrum er de oprindelige malede fyldningsdøre.
Vægge, lofter og underside af reposer/løb er pudsede og malede.
Håndliste er i hårdt træ og værn/balustre malede.
Trin og reposer er de oprindelige i træ, som er lakeret.

Tilstandsvurdering

Hvornår trapper generelt skal istandsættes, er delvist et spørgsmål om foreningens ønske om udseende.

Hovedtrapper:
Fremstår generelt i rimelig stand og er løbende blevet vedligeholdt gennem årene.

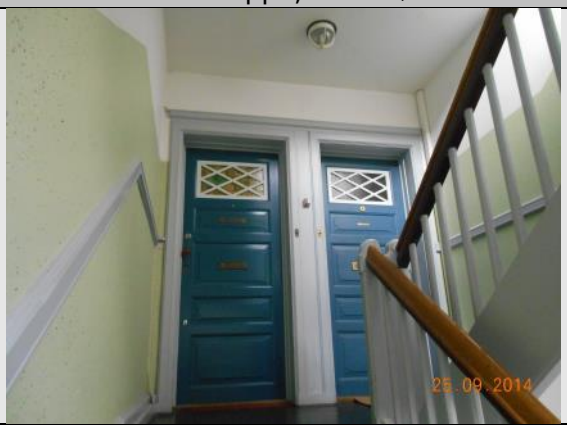
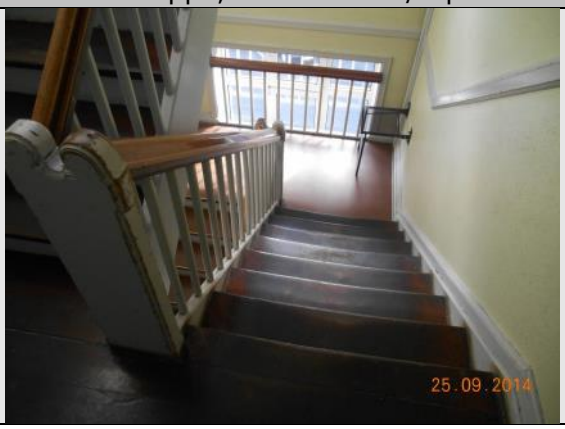
Iht. oplysning fra vicevært resterer følgende istandsættelsesarbejder:
Udskiftning af defekt linoleum på Slesvigsgade 21-33.
Maleristandsættelse af Slien 2-6, Slesvigsgade 21-33 og Alsgade 7-9.

Bagtrapper:
Fremstår generelt i rimelig stand.
Pudsafskalninger konstateret indvendigt på begge sider af dør til trappe og i kælderniveau.

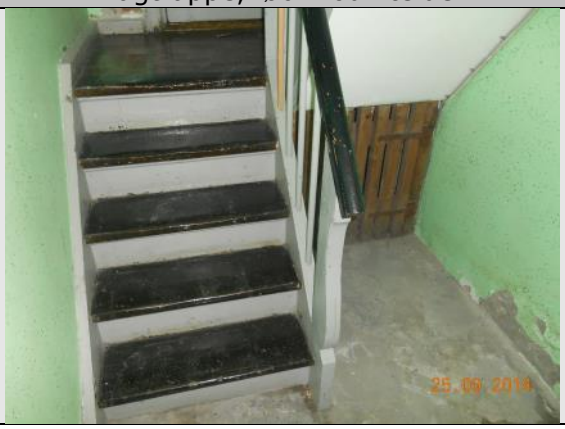
Trappetrin/reposer er noget hulslidte og med afrundede forkanter, især på nederste del, hvilket er normalt.

Iht. oplysning fra vicevært er trin og reposer i træ blevet lakeret i 2013.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1925	1-2	År	15-20	År	-	År	36	stk.	God	C

Hovedtrappe, entredøre	Hovedtrappe, lakerede trin/reposer
	

Hovedtrappe, linoleumsbelægning	Hovedtrappe, indgangsrepos

Bagtrappe, dør til bolig	Bagtrappe, løb mod kælder
	

Bagtrappe, vandinstallation	Bagtrappe, dør til loft

Bagtrappe, pudsafskalninger	Bagtrappe, pudsafskalninger

Aktivitetsbeskrivelse

Løbende vedligeholdelse af alle trapper må fortsat forventes (ikke medregnet i budgettal).

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
	Ingen aktiviteter											
I alt												

07. Porte / gennemgange

Bygningsdelsbeskrivelse

Portrum Alsgade 5-7:
Porten mod gade er en dobbelt galvaniseret gitterport.
Vægge filtset med indfarvet mørtel. Sokkel er udført i sandsten.
Loftet er hvælvet og dekoreret med tilbagetrukne felt samt malet.
Dæk er belagt med stenbelægning

Gennemgange Dannevirkegade 30-32 og Slesvigsgade 29-31:
Vægge filtset med indfarvet mørtel.
Overvægge og lofter er malede.
Dæk (gulv) er belagt med klinker.

Tilstandsvurdering

Portrum Alsgade 5-7:
Er i god stand, dog med forvitret sandstenssokkel og med udvaskede fuger mellem sektionerne.

Gennemgange Dannevirkegade 30-32 og Slesvigsgade 29-31:
Fremstår i god stand.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1925	1-2	År	Løbende	År	-	År	100	%	God	A

Portrum Alsgade 5-7	Portrum Alsgade 5-7

Portrum Alsgade 5-7	Gennemgange
	Ingen fotos

Aktivitetsbeskrivelse
Medregnet under pkt. 03 Facader / sokkel.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
	Medregnet under pkt. 03 Facader/sokkel											
I alt												

08. Etageadskillelser

Bygningsdelsbeskrivelse

Etageadskillelser er hovedsageligt udført som traditionel træetageadskillelse med indskudsler/brædder. Bjælker er synlige på undersiden i kælder.

Der er udført efterisolering af etageadskillelsen mellem 4.sals boliger og loft ved indblæsning af isoleringsmateriale (granulat).

Tilstandsvurdering

Etageadskillelser vurderes at være i god stand.

Det anbefales, at der udføres en visuel undersøgelse af træetageadskillelsen i intervallet 1-2 år – primært i kælderen.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1925	1-2	År	-	År	-	År	100	%	God	A

Kælder	Gulv på loft

Aktivitetsbeskrivelse
Ingen aktiviteter.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
	Ingen aktiviteter											
I alt												

09. Wc / bad

Bygningsdelsbeskrivelse

Der er wc/bad i alle 170 boliger i ejendommen.
Senest i 2004 har boliger uden bad i 14 opgange fået etableret præfabrikerede badeværelser.

Tilstandsvurdering

Da foreningen er en andelsforening, påhviler det den enkelte andelshaver, at vedligeholde wc/bad.
Vedligeholdelsesstanden af wc/bad er individuel og derfor ikke medtaget i denne rapport.

Ved ombygning eller etablering af nye badeværelser, er det den på ombygningstidspunktet gældende SBI-anvisning vedr. vådrum, der er gældende. (Pt. SBI-anvisning nr. 200 Vådrum)
Dvs. at krav vedr. vådrumssikring er gældende.

Bestyrelsen skal som ejere sikre sig, at andelshaver udfører arbejderne efter gældende regler.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
2004	1-2	År	Løbende	År	-	År	170	stk.	-	A

Aktivitetsbeskrivelse

Ingen aktiviteter.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
	Ingen aktiviteter											
I alt												

10. Køkken

Bygningsdelsbeskrivelse

Der er køkkener i alle 170 boliger i ejendommen.

Tilstandsvurdering

Da foreningen er en andelsforening, påhviler det den enkelte andelshaver at vedligeholde køkken.
Vedligeholdelsesstanden af køkken er individuel og derfor ikke medtaget i denne rapport.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
-	1-2	År	Løbende	År	-	År	170	stk.	-	A

Aktivitetsbeskrivelse

Ingen aktiviteter.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
	Ingen aktiviteter											
I alt												

11. Varmeanlæg

Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommen opvarmes med fjernvarme fra Hofor (tidligere Københavns Energi).
Anlæg for centralvarme er udført som underfordelt 2-strengs anlæg, vurderet til at være udført i år 1984, samtidig med varmecentral i kælder.

Til opvarmning af radiatorerne sker via 1 stk. varmeveksler fra 1984, fabr. CTC, som er placeret i varmecentral.

Centralvarmevandet til ejendommen cirkuleres ved hjælp af 1 stk. sparepumpe, fabr. Grundfos, type Magna 65-120 med modulerende effekt 35-900 W.

Det varme brugsvand produceres i 1 stk. velisoleret varmevandsbeholder, fabr. KN på 3500 liter, som er placeret i varmecentralen.
Beholderen er fra 1984 og er blevet renoveret i 1999.

Det varme brugsvand cirkuleres rundt i ejendommen ved hjælp af 1 stk. sparepumpe, fabr. Grundfos Magna 32-100.

Centralvarmeanlægget er udført med trykekspansionsbeholder.
Varmestrenge i kælderplan er forsynet med afspærringsventiler.
Radiatorer er forsynet med termostatventiler, fabrikat Danfoss.

Centralvarmen er udført i sorte stålrør.

Tilstandsvurdering

Der meldes ikke om problemer på varmeinstallationen.

Tilstanden på varmeinstallationen vurderes til at være i middel stand.
Der er foretaget besigtigelse af varmeinstallationen i 2 boliger.

Det anbefales at udføre et årligt service eftersyn på varmecentralen, hvor indregulering af vejrkompensator, kontrol af motorventiler, pumper, ekspansionsbeholder og sikkerhedsventiler indgår.
Fjernvarmeveksler renses/afsyres generelt hvert andet år.

Varmtvandsbeholder er pt. 15 år gammel og ved besigtigelsen var der optimal afkøling af returvandet på fjernvarmesiden.
Der forventes ikke udskiftning af varmtvandsbeholder i denne 10 års plan.

Der er foretaget besigtigelse af enkelte radiatorer og det er oplyst at centralvarmeanlægget er udført omkring år 1984, med identiske radiatorer. Radiatorer vurderes til at være i god stand og der forventes ikke større udskiftninger på rør og radiatorer i denne 10 års plan.
Der kan være behov for partielle udskiftninger på radiatorventiler i boliger.

Ved besigtigelsen blev der konstateret at der manglede isolering på centralvarmerør i kælder.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1984	1-2	År	Løbende	År	20-30	År	100	%	Middel	A

Kælder, varmecentral	Kælder, varmecentral

Kælder, afspærringsventiler	Bolig, radiator

Aktivitetsbeskrivelse

Udbedring af manglende isolering på centralvarmerør i kælder.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
1	Udbedring af manglende isolering, anslået beløb	20										20
I alt												**20**

12. Afløb

Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommens afløbsinstallation er udført i støbejern.
Afløbsinstallationen er løbende blevet udskiftet, hvor der er konstaterede tæringer, samt i forbindelse med etablering af nye wc/bad i 2004.

Iht. oplysning fra viceværten mangler der pt. at blive udskiftet afløbsinstallation, følgende steder:
Boliger med oprindelig wc/bad: 4 opgange mangler, i alt 8 faldstammer.
Køkkener i boliger: Slien 2-6, Alsgade 5-7 og Dannevirkegade 22-32 samt Slesvigsgade 21 (venstre side) og Slesvigsgade 33 (højre side), i alt 26 faldstammer.

Tilstandsvurdering

Ikke udskiftede afløbsinstallationer vurderes at være i middel stand.
Der er foretaget besigtigelse af afløbsinstallation i 2 boliger.

Den resterende del af den oprindelige afløbsinstallation må forventes til udskiftning, dels i denne 10 års plan.
Der må forventes løbende udskiftning, eller der kan foretages en samlet udskiftning, inden for de kommende år.

Ved et samlet projekt med udskiftning af afløbsinstallation, kan der forventes en samlet besparelse på 10-15 % af håndværkerudgifterne.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
-	5	År	Løbende	År	10	År	-	-	Middel	A

Kælder, udskiftet afløbsinstallation	Bad Slien 6, 2.th – rusttæring/løber

Aktivitetsbeskrivelse
Løbende udskiftning eller en samlet udskiftning af resterende oprindelig afløbsinstallation ved et samlet projekt. Alternativ til udskiftning af afløbsinstallation er strømpeforing. Skønnet budgetpris kr. 1.600.000 ekskl. moms De faktiske forhold skal undersøges nærmere for afklaring om strømpeforing kan udføres på afløbsinstallationen.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
1	Udskiftning af resterende oprindelig afløbsinstallation						2.950					2.950
I alt												**2.950**

13. Kloak

Bygningsdelsbeskrivelse

Det antages at ejendommens kloaksystem er det oprindelige.
Kloaksystemet er senest blevet tv-inspiceret og renoveret i 2006.

Tilstandsvurdering

Iht. oplysning fra vicevært er der pt. ingen problemer med kloaksystemet.

Det vil være hensigtsmæssigt, at der udføres en ny TV-inspektion af kloaksystemet for derved, at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, der kan give fugtskader, problemer med rotter osv.
Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion i intervallet 10-15 år.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1925	5-10	År	Løbende	År	25	År	-	-	God	A

Aktivitetsbeskrivelse

TV-inspektion af kloaksystemet.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
1	TV-inspektion af kloaksystemet						50					50
I alt												**50**

14. Vandinstallation

Bygningsdelsbeskrivelse

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

Vandforbrug i ejendommen afregnes efter vandforsyningens hovedmåler på koldtvandsstik samt individuelle målere til boliger.
Hoved-og fordelingsledninger for koldt brugsvand er installeret i kælder.
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.

Iht. oplysning fra viceværten mangler der pt. kun udskiftning af den vandrette vandinstallation i kælderen.
Kælderledninger er udført i ældre galvaniserede stålrør.
Udskiftet vandinstallation i ejendommen er i rustfri stålrør.

Udskiftet vandinstallation er udført i forbindelse med etablering af nye wc/bad i 2004 og i køkkener/oprindelige badeværelser i 2011.

Koldt- og varmtvandsledninger er isolerede i kælder og på bagtrapper.

Der er i 2006 etableret impulsvandbehandling på vandstik for at mindske kalk i vandet.

Tilstandsvurdering

Der meldes ikke om problemer på vandinstallationen, dog opleves der små afvigelser på varmen i brugsvandet. Pt. foregår en grundig gennemgang af boligernes armaturer, for at udelukke defekter og fejl der. Status kendes ikke.

Beboeren i bolig Slien 6, 2.th oplyste, at varmt brugsvand ikke fungerer tilfredsstillende.

Tilstanden på vandinstallationer i kælder vurderes til at være i middel stand.
Tilstanden på udskiftet vandinstallation er i god stand.
Der er foretaget besigtigelse af vandinstallation i 2 boliger.

Der ses en del tæringer på vandinstallationen i kælderen, grundet blandede materialer herunder galvaniserede rør og rustfri stålrør.

Ved udskiftning af vandinstallation i kælder anbefales nye udført i rustfrit stålrør.

Vandinstallationen i kælderen forventes til udskiftning, dels i denne 10 års plan.
Der må forventes løbende udskiftning, eller der kan foretages en samlet udskiftning, inden for de kommende år.

Det formodes at der skal udføres asbestsanering ved udskiftning af kælderledninger, udgiften er medtaget i budgetprisen.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
2004 og 11	2	År	Løbende	År	40-50	År	-	-	God	A
Kælder	2	År	Løbende	År	0-10	År	-	-	Middel	A

Kælder, vandmåler	Kælder

Bagtrappe, individuelle vandmålere	Bolig

Aktivitetsbeskrivelse

Udskiftning af vandinstallation i kælder.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
1	Udskiftning af vandinstallation i kælder				1.025							1.025
I alt												**1.025**

15. Gasinstallation

Bygningsdelsbeskrivelse

Der er indlagt gas i ejendommen.
Fra gasstik føres hovedledninger rundt i kælder og videre til boliger via stigestrenge i køkkener.

Boliger er i mange tilfælde forsynet med gaskomfur i køkkener.
For afregning af gasforbrug er installeret gasforsyningsmålere i lejligheder (vedligeholdelsespligt påhviler ikke ejendommen).

Hovedledninger og stigstrenge samt koblingsledninger til målere er udført i galvaniserede stålrør.

Tilstandsvurdering

Gasinstallationen vurderes til at være normal stand.
Der er foretaget besigtigelse af gasinstallation i 2 boliger.

Generelt er der ikke den store vedligeholdelse af stigstrenge til gasinstallationer.

Ældre gasledninger kan rustangribes på ydersiden, da disse typisk er udført i almindelige sorte stålrør.
Specielt hvis gasledninger er fremført i vådrum eller fugtige kældre, bør man være opmærksom på dette.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1925	5	År		År	10-25	År	100	%	God	A

Gasledning i kælder	Gaskomfur i bolig

Aktivitetsbeskrivelse
Ingen aktiviteter.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
	Ingen aktiviteter											
I alt												

16. Ventilation

Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommen har mekanisk ventilation fra nye wc/bad i 14 opgange, som blev etableret i 2004. Ventilator er placeret på spidsloft.

Ældre wc/bad i 4 opgange har ikke mekanisk ventilation.

Tilstandsvurdering

Der meldes ikke om problemer på ventilationsanlægget.

Serviceaftale på løbende vedligeholdelse af ventilationsanlægget ved fast tilknyttet VVS-firma anbefales. Oplyst at serviceaftale er tegnet.

Derudover må det påregnes, at der minimum ved hver 10. år, udføres rensning af kanalsystemet.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
2004	1	År	Løbende	År	10-25	År	100	%	God	B

Ventilator på spidsloft	Rørføring på spidsloft

Aktivitetsbeskrivelse
Serviceaftale på løbende vedligeholdelse af ventilationsanlægget. Rensning af kanalsystemet.

Aktivitet	Vedligeholdelse	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	I alt
1	Serviceaftale ventilationsanlægget	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	150
2	Rensning af kanalsystemet	75										75
I alt												**225**

17. El / svagstrøm

Bygningsdelsbeskrivelse

Ejendommens elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer (230-400 V) og svagstrømsinstallationer herunder dørtelefonanlæg, tv-kabler, telefonikabling m.v.

Overordnet set skelnes der i rapporten her mellem installationer i boligen, dvs. fra målertavle (stærkstrøm)/hovedstik og fælles installationer.
Installationerne i boligerne påhviler den enkelte beboer at vedligeholde og opretholde lovligheden af, hvor disse installationer kun er omtalt, såfremt der konstateres væsentlige forsyningsmangler eller manglende fejlstrømsrelæ (HFI/HPFI).

I 2002 blev elinstallationer i boliger renoveret og gamle stofledninger udskiftet, dog blev renoveringen udført med skjulte samlinger som er ulovlige.
Oplyst, at dette er udbedret og elinstallationer fuldt lovlige i boliger.

Ejendommen har i 2005 etableret eget bredbåndsanlæg med telefoni, antenneanlæg og netforbindelse.

Telefonkabler er synlige på gårdfacader.

Belysning på fællesarealer er etableret udvendigt, i kælder, på hoved- og bagtrapper samt loftrum.

Tilstandsvurdering

Der meldes ikke om problemer på de fælles elinstallationer.

Iht. oplysning fra vicevært bliver dørtelefonanlægget løbende repareret/udskiftet er ejendommens elektriker efter behov.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
1925	5	År	Løbende	År	25	År	-	-	Middel	A

Aktivitetsbeskrivelse

Ingen aktiviteter.

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
	Ingen aktiviteter											
I alt												

19. Private friarealer

Bygningsdelsbeskrivelse

Belægning mod gade:
Består af fliser og brostensbelægning.

Belægning i gården:
Består af fliser med græs i midten af karréen.

Tilstandsvurdering

Belægning mod gade:
Er i god stand, dog pågår opretning af asfalt og fortov langs Slien 2-6.

Belægning i gården:
Blev renoveret med nye belægninger i 2005 og fremstår god stand med korrekt fald mod brønde.

Indbygnings år	Eftersyns interval		Vedligeholdelses interval		Forventet levetid		Mængde		Karakter	Prioritet
2005	1-2	År	Løbende	År	20	År	100	%	God	B

Belægning mod gade	Belægning i gården

Aktivitetsbeskrivelse
Løbende vedligeholdelse af belægninger må forventes (ikke medregnet i budgettal).

Aktivitet	Vedligeholdelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I alt
	Ingen aktiviteter											
I alt												