

Konklusion

Ejendommen, som forvaltes af E/F Ålborggade 28-32/Randersgade 49 er overordnet nogenlunde vel vedligeholdt. Nedenfor er nævnt de bygningsdele, som kræver særlig opmærksomhed fremover.

Tagbelægningen er iht. en tidligere tilstandsrapport (Bolius, 2005) senest fornyet i 1992 og er af to typer: På det flade tag er tagpap og på de skrå flader er eternitskifer. Tagpap er fortsat i god stand. Det formodes at holde i yderligere 10-15 år. Eternitskifer kan også holde planperioden ud – dvs. til 2026 – men derefter skal foreningen forberede at få ny tagbelægning overalt. Tænk her på i stedet for eternitskifer at benytte en god kvalitet naturskifer, som erfaringsvis holder ca. 100 (et hundrede) år.

I tagkonstruktionen er fundet enkelte steder med meget højt indhold af fugt, og derfor anbefales at screene taget for utætheder.

Tagrender og nedløb er alle ok; de er af plast. Brandkammer er ok, idet pudslag skal vedligeholdes ved lejlighed.

Vinduerne er i varierende stand, idet de enkelte lejlighedsejere selv er ansvarlige for vedligeholdelsen. Foreningens ansvar er alene opgangene, der har fået nye vinduer i 2013 eller 2014 af god kvalitet. Såfremt de vedligeholdes med regelmæssig og rettidig malerbehandling, kan de holde 30-40 år eller mere.

Sålbænkene er gode på gadesiden op til 2. sal, derover synes de noget medtagne af tidens tand. Så længe de opfylder deres primære formål, dvs. at lede regnvand fra vinduet væk til et stykke ud over muren, kan de fortsat bruges. Sålebænke mod gården er ok.

Facaderne af mursten er i rimelig god stand, idet der er udført lejlighedsvis omfugninger. Facaden mod gaden er i orden på det nederste malede stykke, men derover – dvs. på det rene murværk - temmelig snavset og i hvert fald den øverste gesims ville vinde ved at blive gjort i stand. Der er også revner i gesimserne, som må repareres snarest for ikke at give anledning til frostskafer og dermed risiko for nedstyrtende dele. Evt. kan også frisen under tagfoden sættes i stand.

Fundamenterne er af murværk og i princippet i orden, idet der ikke synes at være sætningsskader. Men murværket trænger til en eftergang af en murer, især under vinduerne i lyskasserne, hvor fugerne er faldet helt eller delvis ud. Også lyskasserne i sig selv skal eftergås af murer.

Gennemgangene kunne trænge til malerbehandling og en forstærkning af loftet, som er udført af træ, må af brandhensyn skiftes til en eternitplads snarest.

Kældrene er særdeles vel udluftede, hvilket er nødvendigt pga. opstigende fugt fra jorden under og omkring bygningen. Murene står råt, hvilket er fint for løbende udtørring. Etagedækket er visse steder afstivet med stålkonstruktioner, og det skal undersøges, om de skal brandsikres. En enkelt rådskafe skal også tjekkes og tillige en stikkontakt, omkring hvilken der er påfaldende meget udfældning af salte.

Terrændækket er i vekslende stand, men da det ikke benyttes til praktiske formål, kan man lade det være, som det er.

Yderdørene mod gaden er fornyet for få år siden og pæne. Yderdørene mod gården er noget ældre og knapt så pæne som gadedørene. For alle yderdøre gælder, at de skal malerbehandles som vinduerne for at holde længe. Det er naturligvis også det pæneste.

Fortrappe- og bagtrappeopgange er i rimelig god stand og komplet malerbehandling kan udsættes til efter planperiodens udløb. På bagtrapperne fordres dog hyppig lakering af trinene og i kældertagen er væggene meget fugtige pga. fundamenternes beskaffenhed. Fortsat rigelig ventilation er at

anbefale.

Belægningen foran ejendommen er fin, men på gårdsiden skal et område indenfor mellemgangen i nr. 30 rettes op.

Afløb (faldstammer) er i varierende stand, som foreslås kortlagt for at optimere fremtidige udskiftninger.

Stigestrengene for varmt og koldt vand fungerer, men også her foreslås en kortlægning af tidligere og kommende udskiftninger for at kunne disponere teknisk-økonomisk rationelt fremover.

01 Belægning på gadesiden

Belægningen på gadesiden er fortovsbelægning af betonfliser udført med et bredt bånd af chaussesten ind mod bygningen og et smallere mod kantstenen. Ved hoveddøre er trappestenen i god stand. Belægningen er i fin stand med fald væk fra bygningen. Kun én flise er knækket, og den kan skiftes samtidig med, at man lader belægningen af chaussesten eftergå af en brolægger (fylde fuger og rette enkelte sten op). Ved tagnedløb er der kinnekullerender med fint fald mod vej. Belægningen holdes fremover under alm. opsyn for evt. vandpåvirkning af fundamenterne.

02 Belægning på gårdsiden

Belægning i gården er betonfliser, som er jævne de fleste steder. Men indenfor gennemgangen er en høj kant, som anbefales repareret hurtigst muligt, inden den giver anledning til fald-uheld, jvf. foto til venstre. Der er anlagt bede og bygget overdækning over affaldscontainere. Afvanding af overfladevand sker via afløb i belægningen. Ved yderdør er trappestenen ud for nr. 32 revnet - se herom på bygningsdelskortet "Udvendige trapper".

04 Kælder og fundamenter

Bygningen er opført på murede fundamenter, hvilket var almindeligt på den tid, bygningen blev opført. Der er ikke efterfølgende etableret udvendig fugtspærre og omfangsdræn, dvs. fugt fra de omliggende jordlegemer trænger op og ind i fundamentet. Luften i kælderen har fri adgang til overfladen af murstenene. Murværket har formentlig været berappet eller på anden måde mere tillukket i overfladen end nu. Der er etableret kraftig ventilation ved, at et vindue i hver lyskasse mod gården er erstattet med en hullet metalplade. De nævnte foranstaltninger betyder, at mure og træværk i kælderen overalt er tilstrækkelig tørt til, at der ikke sker skader. Der er dog fundet et sted med meget frønnenet træværk i en bjælke ved nogle rør - det er i kælderen under nr. 32. Der kan også være tale om en skade fra udsivende vand. Træet er tørt nu, men det anbefales at kontrollere nøjere, at der ikke er behov for yderligere reparationer. Der er ikke oplyst om fugtige vægge i stuelejlighederne - en gene, som kan forekomme i bygninger på murede fundamenter i fugtbelastet jord. Under vinduerne er fugerne i murværket visse steder i dårlig stand, og foreningen må indstille sig på omfugning ved lejlighed. Samtidig eftergås også andre fuger i kælderydervægge og fundamenter. Væggene i kælderniveau i trappeopgangene er pudset uden yderligere overfladebehandling. Pudsen har markante aftegninger af højt fugtindhold, enkelte steder er dele af pudsen skubbet ud og faldet af. Da pudsen ikke er malet, kan fugten let fordampe væk. Såfremt overfladen males - og det skal i givet fald være med diffusionsåben maling - vil der sandsynligvis komme tydelige aftegninger igen inden for få år.

05 Terrændæk

Terrændæk (kældergulvet) er udført af støbt beton og har pletvise mørke misfarvninger, formentlig pga. fugtpåvirkning nedefra. Fugten indikerer, at der næppe er kapillarbrydende lag under terrændækket, hvilket stemmer overens med datidens byggeskik. Terrændækket er blot et tyndt lag

beton, som er i meget varierende - enkelte steder i meget ringe - stand. Men i lyset af, at kældrene er meget vel udluftet og kun benyttes til få praktiske formål (et enkelt kælderrum, et håndværkertoilet) er det ikke nødvendigt at gøre noget ved terrændækket. Der sker ingen skader ved at lade det være, som det er.

06 Facade mod gaden

Facade mod gaden fremstår med malet kvaderpuds på underfacade, malet mur på 1. sal og blank mur på overfacade. Der er gesimser over lejlighederne i stueetagen, 1. sal og 4. sal; under tagfoden er et gesimsbånd med ornamentter. De malede partier nederst på bygningen er vel vedligeholdt, dog er enkelte afskalninger ved jordoverfladen. Den blanke mur er i god stand, kun enkelte fuger er faldet ud, resten af fugerne er i god stand. Murværket er tydeligt mørktfarvet af bysnavs, hvilket skæmmer den smukt udformede facade. Også gesimsen over 4. sal lejlighederne er meget mørk af bysnavs, og der er tydelige revner i partiet, der vender mod Randersgade. På det udsmykkede gesimsbånd under tagfoden er en del af ornamentterne faldet af. Af de nævnte forhold er det vigtigste (need to do) at få repareret revnerne i gesimsen over 4. sals lejlighederne og at få fuget de enkelte steder, hvor fugerne er faldet ud. Dette for at undgå, at vand trænger ind i murværket. Derudover vil det forskønnene facaden (nice to do) at få rengjort murværket og gesimsen over 4. sal og at få repareret ornamentterne under tagfoden.

07 Facade mod gården

Gårdfacaden fremstår med pudset og malet underfacade og overfacade i blank murværk. Grænsen er, ligesom på forsiden af huset, over 1. sals lejlighederne og markeret med en sålbænk af skifer. På underfacaden er lokalt afskallet puds, alger og fugtskjolder fra stød, slag og opstigende grundfugt. Overfacaden af murværk er overordnet i rimelig god stand, idet murstene er i god stand, alderen taget i betragtning, og fugerne er plet-repareret af flere omgange. Under enkelte vinduer er mursten skiftet ud. Placeringen indikerer, at de nye sten er anvendt til at lukke aftræksåbninger fra gasradiatorer, som er fjernet. Sålbænke er af skifer og overordnet i god stand. Ledninger er ført synlig på facaden. Generne fra opstigende grundfugt kan reduceres markant ved at beklæde fundamentet udvendigt med en fugtstandsende beklædning. Såfremt dette ikke er tilstrækkeligt, kan man banke en vandret fugtspærre af rustfrit stålplade ind i fugerne i fundamentet. Disse foranstaltninger er bekostelige og ikke rentable ud fra en økonomisk betragtning. Således er overslagsprisen for udvendig fugtisolering i størrelsesordenen 5-10.000 kr. plus moms pr. løbende meter fundament, inkl. retablering af gårdbelægning. Beløbet inkluderer ikke at indbanke vandret fugtspærre, som koster i størrelsesordenen 3.000 kr. plus moms pr. kvm. vandret murareal. At isolere fundamentterne mod fugt vil gøre det muligt at anvende kælderen til praktiske formål.

08 Brandkamme og skorstene

Der er tre brandkamme i ejendommen: Én mod hver af de to naboejendomme og yderligere én mellem nr. 30 og 32, hvor ejendommen er forsat. Brandkammene fremstår med grå puds belagt med tagpap på toppen. På de skrå flader, parallel med det skrå tag, er ingen afdækning udover et pudslag. Dog er brandkammen i nr. 49 på gårdsiden helt inddækket i tagpap. Brandkammene er sat i stand i forbindelse med tidligere udskiftning af tagbelægning. Dog er puds på brandkammene afskallet enkelte steder, men omfanget medfører kun langsomt yderlige åbning ind mod murværket, fordi udetemperaturen sjældent passerer frysepunktet. Og det bagvedliggende murværk bliver ikke ødelagt i nævneværdigt omfang af vejrliget i et par år. Vedligeholdelse er i budgettet først sat til om 2 år. Ved denne lejlighed kan overvejes tillige at etablere en form for afdækning på de skrå flader, som

nu er uden afdækning. Det kunne f.eks. være i form af en lang zinkhætte. Disse arbejder kan alternativt udføres samtidig med andre arbejder, som kræver lift. Tagpappet er i god stand og forventes ikke skiftet indenfor planperioden på 10 år. Men foreningen skal være indstillet på, at det få år inde i næste planperiode kan være udtjent og må fornyes. Mellem pudset på brandkammene og tagpappet er zinkinddækninger. Heraf er de dele, som kan ses fra gade eller tagkupper, i god stand.

09 Etageadskillelse

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført i bjælkelagskonstruktion med pudset underside, som ikke udviser tegn på forhøjet fugtindhold, hverken i puds eller bjælker. En del steder er pudslaget på undersiden af etageadskillelsen erstattet af en gipsplade, og nogle - men ikke alle - steder dækker pladen over isolering, som de enkelte lejlighedsejere i stuen har ladet sætte op. Der er ikke tegn på indblæst isolering i denne etageadskillelse. Andre steder er etageadskillelsen udført i beton, som bæres af kraftige stålprofiler. Disse stålprofiler er rustne i overfladen, og det anbefales at lade profilerne malerbehandle for at undgå, at de rustner yderligere. Et enkelt profil har fået rustbeskyttende behandling. Det anbefales at efterisolere de endnu ikke isolerede dele af etageadskillelsen mellem stue og kælder for at højne komforten i stuelejlighederne (fjerne fodkulde) og reducere varmeregningen. Efterisolering vil samtidig betyde, at tilførslen af varme til kælderrummet (fra af den lune underside af etageadskillelse) reduceres, men i lyset af den kraftige udluftning har det næppe større betydning for muligheden for, at fugt - som nu - hele tiden kan fordampe ud af fundamenterne. Efterisoleringen er omtalt i ejendommens energimærke, som kan ses

her: http://boligejer.dk/pls/wwwdata/get_energimaerke_pck.show_energimaerke_pdf?i_energimaerke_id=311086148&i_ejdnr=683605&i_komnr=101 og prissætningen nedenfor er hentet i energimærket. Det skal undersøges, om der var krav om brandsikring af de nye stålprofiler dengang, de blev installeret. I budgettet er ikke afsat beløb til en sådan brandsikring, som i givet fald vil bestå af indkapsling med mineraluld og/eller gipsplader, som kan monteres ifm. med efterisoleringen. Der er flere gennemføringer af installationer gennem huller i kældervægge. Disse huller skal være udfyldt 100% med egnet materiale således, at en brand ikke kan forplante sig fra rum til rum gennem hullerne. Der er ikke fundet forhøjet fugtindhold i træværk i kældrene.

10 Tagkonstruktion

Tagkonstruktionen er opbygget som et københavner-tag med synlige spær over pulterrum og i tørrelofter. Tagkonstruktion er generelt i rimelig god stand. Der er dog adskillige synlige hvide aftegninger efter tidligere påvirkninger af fugt. Udluftningen er god - uden dog at være overvældende. Fugtprocenten i træværket blev målt forskellige steder i alle tørrelofter. De fleste steder er fugtindholdet acceptabelt lavt, dvs. under 17%. Flere steder, bl.a. i lægter i tørrerummene i nr. 28 og 32, er imidlertid truffet træværk med foruroligende høje fugtprocenter (over 20%, enkelte steder over 26%) Det var desværre ikke muligt at detektere egentlige utætheder ved besigtigelsen, da den foregik i frostvejr og delvis sol. De nævnte, helt lokale fugtprocenter indikerer, at taget enkelte steder er utæt. Da taget er ens over hele ejendommen anbefales, at foreningen får screenet alle pulter- og tørrerum for fugt i tagkonstruktionen for at fange utætheder i taget i tide. I tagkuppen i nr. 30 er lukke-hægterne ikke funktionsdygtige, se også under bygningsdelskortet Tagbelægning.

11 Tagrender og nedløb

Tagrender og nedløb er på begge sider af bygningen udført i plast. På forsiden af bygningen er nedløbsrørene forsænket i et indhak i muren, beskyttet mod hærværk. Foreningen har ikke oplyst om

utætheder, og der er ikke observeret tegn på sådanne. Kinnekullerender i fortovet ligger i forlængelse af nedløbsrørens udløb. Levetiden af plast er mindst samme åremål som tagbelægningen (eternitskifer og tagpap), dvs. 25-40 år. Der er ikke afsat midler til vedligeholdelse af tagrender og -nedløb, da de - ligesom tagbelægningen - vil holde ud over planperioden på 10 år.

12 Yderdøre

Yderdøre mod gaden er udført i træ og af nyere dato. De er i god stand. Ved fortsat god vedligeholdelse - først og fremmest regelmæssig, omhyggelig malerbehandling - kan de holde i mange år endnu. Låse, greb og besætning er i god stand. Yderdøre mod gården er i mindre god stand, de trænger til malerbehandling, inkl. oliering af dørtrinnene. Den allernederste del af døren er malet for nylig (og altså "udenfor tur"), hvilket er en fin detalje. Denne særbehandling kan med fordel gentages i de kommende år, idet dette stykke af yderdøre er meget udsat. Låse, greb og besætning bærer præg af års slid og er i moderat god stand. Se også bemærkning om rettidig malerbehandling under vinduer. Det er det letteste af male alt udvendigt træværk på én side af bygningen på én gang og planlægge økonomien derefter. Solsider kræver malerbehandling oftere end skyggesider.

13 Vinduer

Vinduerne i opgangene er foreningens ansvar og behandles her. Øvrige vinduer ejes af de enkelte lejlighedsejere. Vinduer i opgangene mod gadesiden er i nydelig stand. De er monteret i 2013. Såløb på gadefacaden er skiftet fra stuen op til og med 2. sal, hvor de er mørke og pæne. Længere oppe er overfladen på sålebænkene meget vejrbidt, men sålebænkene opfylder fortsat deres formål. Vinduerne i opgangene mod gården er også i nydelig stand, de er også monteret i 2013. Såløb mod gården er i god stand.

14 Hovedtrappe

Hovedtrappeopgangene er malermæssig i ganske god stand, og det er lidt en smagssag, om man vil malerbehandle indenfor planperioden på 10 år. En komplet malerbehandling (dvs. vægge og træværk, inkl. døre og paneler) af hovedtrapperne vil koste i størrelsesorden 100.000 kr. pr. opgang plus moms. Som alternativ foreslås en malermæssig opfriskning, hvor kun områder, som er slidt, malerbehandles. Og kanter på trappetrin i alle opgangene, i hvert fald de nederste etager. Trin er oprettet og belagt med linoleum med forkanter af aluminiumslist. Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister, vinduesplader m.m. er i god stand. Døre til lejligheder er brandsikrede og malermæssigt vel vedligeholdt. Der kunne med energimæssig fordel etableres bevægelsesensorer på trappebelysningen, der nu tændes og slukkes manuelt. I nr. 49, øverst, er et stort stykke af stukken faldet af.

15 Bagtrappe

Bagtrapper er generelt slidt på trinene, hvilket vidner om tidligere ringe vedligeholdelse. Imidlertid er trinene nu lakeret og det anbefales at opretholde denne standard, dvs. afsætte midler til hyppig lakering. Maling på væggene er i nogenlunde god stand. Puds på underløb og loft er revnet enkelte steder. Vanger, stødtrin, balustre, håndlister, vinduesplader m.m. er i nogenlunde stand, døre til lejligheder ligeså. Brandsikring er udført som krævet. Væggene nederst i køkkentrapperummene er stærkt opfugtede, se også under bygningsdelskort Kældre og Fundamenter. Der er sætningsrevner over enkelte døre til lejligheder. Der kan med energimæssig fordel etableres bevægelsesensor på trappebelysning. Der er registreret opmagasineret flere steder på bagtrapper, og da disse fungerer som flugtvej, skal de henstillede sager ubetinget fjernes. Foreningen må planlægge efter, at bagtrapperummene som helhed skal sættes i stand kort efter den nuværende planperiodes udløb,

hvis man vil bevare standarden.

15 Udvendige trapper

Udvendige hovedtrapper består af granitsten, som alle er god stand. Udvendige trapper ved køkkendøre består af blokke af beton, hvoraf de fleste er i god stand, bortset fra et slør af algebegrøninger. Tillige er der revner i enkelte af samlingerne mellem blokkene. Og den nederste betonblok i trappen ud for køkkendøren i nr. 32 revnet. Vedligeholdelsen består i at sørge for, at fugerne er fyldt ud, således at blokkene ligger fast og der ikke kommer regn- eller tøvand ind imellem dem. Revnen i køkkentrappen ud for nr. 32 kan repareres med cementmørtel, men det er muligt, at revnen vil komme igen, indtil man har afdækket og neutraliseret årsagen til, at den er opstået. Den pågældende revne ligner ikke en almindelig sætningsskade eller frostsprængning. Det anbefales at tale med en rådgiver om skaden ved lejlighed. Det frarådes at drysse tøsalt på trapperne ud for køkkendørene om vinteren. Tøsalt og vand reagerer med evt. kiselholdige dele af tilslaget i betonen - såkaldte alkali-kiselreaktioner - som bevirker, at betonoverfladen bliver nedbrudt.

16 Portgennemgang

Portgennemgang er i rimelig stand. Der er enkelte afskalninger af puds på vægge og lofter. Det anbefales at få istandsat gennemgangene af murer og maler om nogle år. Portene i hver ende af gennemgangene er i forskellig stand. Mod gaden er de næsten nye og i fin stand, mod gården er den ene porte af ældre dato og snarlig snedker- og malerbehandling er påkrævet. Den anden port er fjernet. I gennemgangen mellem nr. 30 og 32 sidder en plade af krydsfiner i loftet. Da gennemgangen fungerer som flugtvej, skal pladen skiftes til ikke-brændbart materiale. Af samme grund (flugtvej) frarådes opmagasiner, f.eks. henstilling af cykler, i gennemgangene. Som led i en totalstandsættelse kan sættes pæne skurelister af f.eks. knastfrit hårdtræ op langs væggene i gennemgangene. Beløb herfor (anslået ca. 20.000 kr. for begge sider i en gennemgang ekskl. moms) er ikke medtaget i budgettet.

17 Tagbelægning

Tagkonstruktionen er udført som Københavertag med tagbelægning af eternitskiffer, tagpap og zinkinddækninger. Tagbelægningen er senest fornyet omkring år 1992 (iht. rapporten fra Bolius) og fortsat i nydelig stand, set udefra. I lyset af, at der er målt lokalt meget højt indhold i tagkonstruktionen må dog antages, at belægningen ikke alle steder er 100% tæt. Eternitskiffer og tagpap har en levetid på 25-40 år, hvorfor foreningen må indstille sig på, at skulle købe ny tagbelægning kort efter, at planperioden på 10 år er udløbet. Det anbefales næste gang at vælge naturskiffer, fordi levetiden her er meget lang - cirka 100 år. Der er tilstrækkelig udluftning i tagrummet gennem ventilationsstudse i belægningen. Tilslutning fra tagbelægning til brandkamme, zinkhætter og ovenlyskupler er i god stand. Lukke-hængslerne til ovenlyskuplen i nr. 30 virker ikke og må repareres eller udskiftes for, at kuplen ikke skal åbne sig utilsigtet, f.eks. i stærk storm.

18 Afløb

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i lejligheder og færdsel i fællesområder, herunder kældre. De besigtigede faldstammer er i meget varierende stand: Fra nye til helt gamle - muligvis originale - støbejernsfaldstammer. I kældrene er faldstammerne skiftet ud på enkeltstrækninger, formentlig efterhånden som der er opstået utætheder; det ser ikke ud som om, udskiftningerne er sket systematisk. I kælderen forekommer flere stumper af faldstammer helt ude af brug. Det anbefales at få dem fundet, fjernet og de tilhørende huller i murværket lukket. Da ikke alle lejligheder er besigtiget, er det svært at give et fyldestgørende billede af standen af faldstammer over

kælderniveau. Der er ikke oplyst om aktuelle utætheder. For at få overblik for at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel faldstamme - eller større dele af en faldstamme - ad gangen, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste halve snes år. Skemaet ajourføres med fremtidige udskiftninger. For alle begivenheder noteres årstal og priser i muligt omfang. Det er muligt, at der findes en tegning af alle faldstammer i foreningens arkiv eller på teknisk forvaltning - men det er ikke sikkert. I så fald kan foreningen (evt. lade) udarbejde en ny tegning for at have et grundlag at arbejde på. Der er afsat et skønsmæssigt beløb til udskiftning af faldstammer hvert andet år iht. skemaet (kortlægningen) og det aktuelle behov. Den anførte skønsmæssige levetid for faldstammer er et gennemsnitstal. En ny faldstamme kan muligvis holde endnu længere end 40-60 år, afhængig af kvaliteten. Det anbefales, at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør.

19 Vandinstallation

Vandinstallationen er besigtiget i to lejligheder og i kælderen. Begge installationer (koldt og varmt vand) er i funktionsduelig stand og skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede (med kalk) rør som led i den almindelige vedligeholdelse af bygningen. Der er individuelle forbrugsmålere for varmt vand i ejendommen. Ud fra det, som er besigtiget, kan man få det indtryk, at foreningen skifter mindre stykker af vandværk ad hoc. For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel - eller større dele af - en forsyningsstreng ad gangen, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af forsyningsstrengene, som er udskiftet indenfor den sidste halve snes år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang. Når skemaet er komplet, har foreningen et godt overblik og kan beslutte på et sagligt grundlag. Varmtvandsrør skiftes på hele strækninger, da de kalker til indvendigt.

Varmtvandsbeholderen havde, da den blev besigtiget, de korrekte temperaturer for oven og for neden. Imidlertid savnes, at beklædningen med pap og lærred er malet. Malerbehandling af beholderen og tilhørende rør er "den professionelle måde at gøre det på" og tilrådes, fordi det gør overfladen mere robust overfor stød og slag, og rengøring bliver væsentlig lettere.

20 Varmeanlæg

Der er etableret nyere fjernvarme i bygningen. Anlægget er et lukket ét-strengsanlæg. Der er ikke oplyst at være utætheder, og anlægget ser umiddelbart ud til at være uden væsentlige fejl eller defekter. Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt. Såfremt anlægget ikke leverer varme i de yderste radiatorer, kan det skyldes, at det er kommet ud af balance. Ny indregulering kan udføres med hjælp fra rådg. ingeniør og VVS installatør. Det anbefales at installere et spædevandsanlæg på varmeanlægget. Hermed kan foreningen efter aftale hente vand fra fjernvarmeværkets rørsystem til eget anlæg, gratis. Fjernvarmeværkets vand er fattigt på ilt og kalken i vandet er ionbyttet. Ved at spæde eget anlæg med værkets vand opnår foreningen, at eget anlæg ikke fortsat rustner indvendigt (og dermed skal gamle radiatorer ikke skiftes ud), og at ventilerne ikke i samme omfang som før sætter sig fast. I tagrummet løber fordelingsrør for varmeanlægget, og isoleringen er flere steder gået itu. Omkring ventiler mangler den helt. Det anbefales at lade isoleringen udbedre. Foreningen skal være opmærksom på, at isoleringen muligvis indeholder asbest, hvilket vil fordyre arbejdet ift. det beløb, som er anført i budgettet. Også i varmecentralen er rør, der mangler isolering.

21 EI-installationer

EI-installationer er kun besigtiget stikprøvevis uden, at der er registreret eller oplyst om

fejl. Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser. Dog henledes opmærksomheden på den tænd/sluk kontakt i kælderen, som muligvis er defekt, jvf. afsnit om kælder og fundamenter, idet der er markante udtræk af salte fra murstenene lige omkring kontakten. Telefonanlæg ved hoveddøre er i god stand at se til, og der er ikke oplyst om funktionsfejl. Foreningen kan hos leverandøren forespørge, hvor mange år der går, før anlægget bliver vanskeligt at vedligeholde pga. mangel på reservedele. Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvis det ikke er gjort indenfor den sidste halve snes år. Udgifter til evt. ændringer, som måtte følge heraf, er ikke medregnet i budgettet her i rapporten.

22 Ventilation

Ventilation fra ejendommens køkkener og toiletter er udført som naturligt aftræk med kanaler placeret "side om side" til alle lejligheder. Aftrækkene er nogle steder suppleret med emhætter og mekanisk udsug fra toiletrum. Det kan anbefales at der overvejes manisk ventilationsanlæg i ejendommen, da dette vil forbedre indeklimaet i hele ejendommen. I den tidligere vedligeholdelsesrapport - fra Bolius - er forholdene omkring ventilation omhyggeligt behandlet. Det anbefales at holde fast i dens konklusioner.

42 Lyskasser

Der er lyskasser mod gård og mod gade. Alle lyskasserne trænger til øget opmærksomhed for at komme op i en rimelig god stand eller derover. Mod gården er vinduesrammerne fornyet og af trykimprægneret træ, der imidlertid ikke er malet. Den ene rude i hver lyskasse er - som også nævnt i afsnittet Kælder og Fundamenter - skiftet ud med en metalrist for at sikre god ventilation. Også lyskasserne mod gaden trænger til vedligeholdelse. Der er ikke vinduer i alle lyskasserne (- men det kan være meningen for at sikre ventilation?) Der afsættes midler til at gøre lyskasserne i så god stand, at murværk og mørtel ikke forfalder med unødvendige omkostninger til følge. Tillige skal afvandingsforholdene kontrolleres og evt. fejl udbedres.

50 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Nærværende drift- og vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som bør anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af Jeres ejendom. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres mindst hvert 5 år. Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder. Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i bygningsmæssig og økonomisk forstand. I

www.MINEJENDOM.dk kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af bygningsdelenes aktuelle tilstand og økonomien i drift- og vedligeholdelsesbudgettet.