



Udvalgte af: Søren Nielsen

UNIK akt.nr.	Aktivitet	Beløb inkl. moms	Finansiering	Løftetsbeskr.
10	Udsøftning af oprindelig tag	kr. 10.557.773	Aksleret 75% vedligehold og 25% forbedring*	2022
68	Udsøftning af stigebrænde kæder og loft	kr. 4.659.121	100% vedligehold	2022
13	Malerbehandling af vinduer og døre udvendigt	kr. 1.757.489	100% vedligehold	2024
71	Udsøftning af linoleum på hovedtrapper	kr. 806.687	100% vedligehold	2028
64	Rensning af ventilationskanaler	kr. 237.290	100% vedligehold	2028
72	Udsøftning af linoleum på bagtrapper	kr. 559.518	100% vedligehold	2029

Stamdata	
Opløst år	1930
Løjemål	90 boliger
Bruttoareal	6.701
Energimerke	C

Bilag 1 Beskrivelse over ejendommens tilstand for Trekanten (325)

Aktivitet	Konto	Kontotext	Vedl.kategori	Aktivitet	Beskrivelse
2	30121	Facader	Løbende	Facader, løbende	Tilstand#Murværk er opført i røde tegl mod gade og gule tegl mod gård. Der er udført små reparationer i murværk, særligt forinden omkring døre til hovedetage. Murets fuger i murværk lige over opgangene ved døre i baggård og mod gade, er blevet porøse og tilbagetråkket, den hårdt brændte overflade, er på nogle tegl eroderet. Fra gaden ses fuger i brandkarn, lettere beskadiget ud. Fugen mellem teglene er porøs og tilbagetråkket. Sækkene i gården er i god stand, dog er søkkehøjden nogle steder meget lav, sandsynligvis på grund af fx gløbetagning. Mod gade er søkkeskrænt, der fremstår i fin stand. Sålåbene mod gård er i naturalfarbe. Skiferen er nogle steder bagvandt at blive lidt sprød og revnet horisontalt af flager i toppen, hovedsageligt yderst i hjørner. Mod gade er sålbanken filset beton. Sålåben i beton står med få afskallinger i opstrømlin. Geismen består af sandstenssementer mod gade og gule tegl mod gård. Aktivitet#Løbende vedligehold af facader herunder søkker, sålbænke og murkroner samt atzener. Sålåbene og gesimbånd mv. gennemgås ifm. malning af vinduer i 2016.
8	30124	Trapper og trapperum, løbende	Løbende	Trapper og trapperum, løbende	Tilstand#Hovedtrapper er fra stueetage og op udført i træ og belæst med linoleum. Indgangsrepsen er belagt med betonfliser. Trappevange, baluster, sparketrin og linoleum, står i fin stand. Væggene er malet hvide med en overgang i farve med nuder. Bagtrappen er i træ. Trinene er nogle steder præget af stærk slidtage, med stærkt nedslidt linoleum. Væggene med møbler, står i relativ fin stand. Væggene ved udgangene, står nogle steder med pudsaflaskinger nede omkring hjørnerne i døren. I ud af 3 trapperum er istandsat for nyly. Kældertapper er i in situ beton. I gården fremstår kældertapperne i fin stand, dog nogle steder uden opkørt mod trappen. Gelænderne er nyere i rustfrit stål med påmonteret glasplader. Gelænderet er monteret i kældertappens søkker og i facadens murværk. Aktivitet#Løbende vedligehold af trapper og trapperum samt udvendige kældertapper. Tilstand#Bælt er med røde fæltagsten understrøget med mørtel. Spær og lægter er fra tagets oprindelse. Selve tagfladen er med overvejende intakte tegl der ligger nogenlunde jævnt. Der er sporadisk udsøftet tegl. Der er løbende blevet fornyet understrøging. Notat fra T2 Rådgivende Ingeniører fra sep. '13 vurderer restlevetiden til 5-15 år. På baggrund af notatet blev understrøging, bindere og tagrender efterfulgt i 2014.
11	30127	Tags	Løbende	Tag, løbende	Tilstand#Bælt er med røde fæltagsten understrøget med mørtel. Spær og lægter er fra tagets oprindelse. Selve tagfladen er med overvejende intakte tegl der ligger nogenlunde jævnt. Der er sporadisk udsøftet tegl. Der er løbende blevet fornyet understrøging. Notat fra T2 Rådgivende Ingeniører fra sep. '13 vurderer restlevetiden til 5-15 år. På baggrund af notatet blev understrøging, bindere og tagrender efterfulgt i 2014.
16	30131	Vinduer og døre udvendig	Løbende	Vinduer og døre udvendig, løbende	Aktivitet#Løbende vedligehold af tag og søkker. Tilstand#Vinduerne er 2 fags dørnæbbrændte. Nederste lag er delt op med energiprofiler, der er limet til ruden mellem siderammerne. Flere steder er energiprofilen faldet af. På underarmen er der monteret rålsprofi. Vinduerne er malet hvide mod gade og hvide mod gård. Døre mod gård er malet grønne, og står i fin stand. Døre mod gade fra hovedetage er med små nuder, og stålparkerede forinden. Dørene er malet grønne, og står i fin stand.
18	30132	Døre indvendig	Løbende	Indvendige døre, løbende	Aktivitet#Løbende vedligehold af vinduer og døre udvendig. Tilstand#Indvendige døre mod kælder er fyldingsdøre, der står i hvid farve. Målingen fremstår i god stand. Dørene er forsynet med rebkøle. Døre mod pulterum i kælder og loft, er af brædder. Nogle døre trænger til en justering i hængslerne. Aktivitet#Løbende vedligehold af indvendige døre. Afslut betalt if. realiseret budget.
16	30142	Indvendige vægge og træpanel	Løbende	Indvendige vægge og træpanel	Aktivitet#Løbende vedligehold af indvendige døre. Afslut betalt if. realiseret budget.
57	30143	Alle gulve	Løbende	Alle gulve	Aktivitet#Løbende vedligehold af indvendige døre. Afslut betalt if. realiseret budget.
18	30146	Løfter, alle løfter	Løbende	Alle løfter	Aktivitet#Løbende vedligehold af indvendige døre. Afslut betalt if. realiseret budget.
14	30148	Isolering af 5,2 lejemål	Løbende	Isolering af 5,2 lejemål	Der blev foretaget en til og med oprensning af 5,2 lejemål, ved genudfyldning, hvis fraklutter ikke kan pålægges den fulde udgift. Fraklutterne fjernes, som er fyldt ind efter 1/7-2013. Pr. 1. april 2020 er der 27 stk. 5,2 lejemål med indfyldning efter 1/7-2015.
24	30152	Faldstammer inkl. afløb	Løbende	Faldstammer, løbende	Tilstand#Faldstammerne menes at være fra byggeriets opførelse. Der menes, at være en stor del af den samlede mængde faldstammer, der er skiftet ud i forbindelse med løjhedensovergange. Andelen af nyere faldstammer er således, ligesom der synes at der umiddelbart ingen problemer er med rørene. De ældre faldstammer har overskredet deres tekniske levetid. Aktivitet#Løbende vedligehold og partiel udsøftning af faldstammer og afløb.
63	30154	Gainstationer	Løbende	Gainstationer, løbende	Løbende vedligehold af gainstationer.
42	30155	Sanit og armaturer	Løbende	Sanit og armaturer, løbende	Løbende vedligehold og udsøftning af sanit og armaturer.
29	30156	Varmeanlæg	Løbende	Varmecentral, løbende	Tilstand#Der er en nyere varmecentral, der forstærker centralvarme og varmt og koldt brugsvand til hele bebyggelsen. Varmecentralen til brugsvand består af en stående varmeanbudsforberedelse med streg, der varmer koldt brugsvand op, som der efter pumpes ud til ejendommen med varmekulation. Centralvarmen varmes op af fjernvarme i en pladevasker. Varmefordelingen er et to-strengs anlæg til stuet og værelser, og et strengs anlæg til køkkener. Pladevaskerne afløses en gang om året. Aktivitet#Løbende vedligehold og reparation af varmecentralen.
26	30157	Stigebrænde for brugsvand	Løbende	Stigebrænde og grønne, løbende	Tilstand#Stigebrænde varmes op i varmecentral, hvorfra det føres ud i isolerede stålrør. Rørene føres under kælderet, og føres derefter lodret og gennem bagtrapper, hvor grænser fører vand ind i løjhederne. Varm vand føres derefter tilbage, gennem cirkulation fra de øverste løjheder, dog kun med cirkulation til bad. Koldvandsstregene er fra 30'erne og varmvandsstregene er fra 30'erne. Den tekniske levetid for de koldt brugsvandsrør er overskredet. Aktivitet#Løbende vedligehold og partiel udsøftning af stigebrænde og grønne.
33	30158	Ventilationsanlæg	Løbende	Ventilationsanlæg, løbende	Tilstand#Bløddugkanaler i facade er placeret på gårdsiden, tilsluttet med ældre rustfrit net. Kanalerne mod gården er afsluttet, og uden funktion. I stedet er der monteret ventilationsanlæg på spidsloft, der udsuger luft fra løjheder, og afgives over tag. Ventilationskanaler er for nogle opgange ført på siden af trappetårn i facade. Herpå er der monteret solceller, hvilke også er placeret på tag mod gård. Produktionen af el vises på skærm i portbøiningens loft. Aktivitet#Løbende vedligehold og partiel udsøftning af ventilationsanlæg.
30	30163	Elinstallationer	Løbende	Elinstallationer, løbende	Løbende vedligeholdelse og modernisering af fælles elinstallationer. Herunder jordautomatik.
35	30165	Porttelefonanlæg	Løbende	Porttelefonanlæg, løbende	Tilstand#Der er telefonanlæg til hver opgange. Anlæggene er gamle og kræver løbende vedligehold og udsøftning.
36	30170	Terrænbygninger og belagninger	Løbende	Terrænbygninger og belagninger, løbende	Aktivitet#Løbende vedligehold og udsøftning. Tilstand#Der er afløst skure til haveredskaber, barnevogne og reparation, samt åbne skure til cykler. Terrænbygningerne er bygget op i en let trækonstruktion med facadebeklædning i træ. Trapperne fremstår i fin stand, dog nogle steder med små tegn på, at konstruktion og beklædning ligger for tæt på terræn. Tag af baggården og nyere baggårdspladser på skure, er i fin stand. Terrænbygningerne melder beskadigelse i 2016. Gårdskrædet er belagt med asfalt. Belagningen står nogle steder med små revner i overfladen, andre steder med tynde tegn på græs fra underliggende nødder, der presser afløst op i buler. Få steder er der små lunger i belagningen, der samler regnvand i smådytter. Ved skure er belagningen i betonfliser, der står i fin stand. Ved legeplads er belagningen i småsten, der står i fin stand. Tilstanden af køkkener er delvist underlagt, idet de er gennemvådet efter årsskiftet i 2011. Aktivitet#Løbende vedligehold af terrænbygninger og belagninger. Herunder køkk, legeplads og grønne arealer mv.
37	30171	Vaskerianlæg	Løbende	Vaskeri, løbende	Tilstand#Ejendommen har to separate vaskerier, hver især bestående af 2 nyere vaskemaskiner og 2 nyere tørretumbler, i fælleslagt lokale, der står i fin stand, samt et nyt monteret sæbedoseringsanlæg. Aktivitet#Løbende vedligehold af vaskerier.
48	30178	Fællesrum incl. inventar	Løbende	Fællesrum, løbende	Tilstand#Bælt er i tilgængelig stand, og er af st. Bæltværelset er belæst med møbler på gulv, og fliser på vægge. Bæltværelset er mekanisk ventileret og står i fin stand. Toilet er med indgang fra gårdtrappe og står i fin stand. Aktivitet#Løbende vedligehold af fællesrum i kælder og loft samt fælles bad og toilet. Afslut betalt if. realiseret budget.
59	30180	Kørende materiel	Løbende	Kørende materiel	Aktivitet#Løbende vedligehold af fællesrum.
60	30181	Fællesmateriel	Løbende	Fællesmateriel	Aktivitet#Løbende vedligehold af fællesrum.
73	30121	Facader	Planlagt	Underopgave af betonaltaner	Der skal laves en underopgave af betonaltaner, så vi ved om og hvornår der skal laves betonrenovering.
71	30124	Trapper og trapperum	Planlagt	Hovedtrapper	Tilstand#Hovedtrapper er fra stueetage og op i træ, belæst med linoleum og lanting med stålkant for til og traktale bagt og i siderne. Indgangsrepsen er belagt med betonfliser. Trappen er i sten til og med neds mod stueetagen. Trappevange, baluster, sparketrin og linoleum, står i fin stand. Væggene er malet hvide med en overgang i farve med nuder. Aktivitet#Medfødt linoleum bør udsøftes så vand fra trappevæg og side sk, ikke går ned i træet og nedbyr det. Puds reparerer ved, at det løse puds bankes af og mures op på ny. Afslutninger kan være tegn på opstående grundlægg, hvilket bør undersøges nærmere.
72	30124	Trapper og trapperum	Planlagt	Bagtrapper	Bagtrappen er i træ. Trinene er nogle steder præget af stærk slidtage, med stærkt nedslidt linoleum. Væggene med møbler, står i relativ fin stand. Væggene ved udgangene, står nogle steder med pudsaflaskinger nede omkring hjørnerne i døren. Aktivitet#Medfødt linoleum bør udsøftes så vand fra trappevæg og side sk, ikke går ned i træet og nedbyr det. Puds reparerer ved, at det løse puds bankes af og mures op på ny. Afslutninger kan være tegn på opstående grundlægg, hvilket bør undersøges nærmere.
30	30127	Tags	Planlagt	Tag, planlagt	Tilstand#Bælt er med røde fæltagsten understrøget med mørtel. Spær og lægter er fra tagets oprindelse. Selve tagfladen er med overvejende intakte tegl der ligger nogenlunde jævnt. Der er sporadisk udsøftet tegl. Der er løbende blevet fornyet understrøging. Notat fra T2 Rådgivende Ingeniører fra sep. '13 vurderer restlevetiden til 5-15 år. På baggrund af notatet blev understrøging, bindere og tagrender efterfulgt i 2014. Aktivitet#Bælt tekniske levetid er overskredet.
13	30131	Vinduer og døre udvendig	Planlagt	Vinduer og døre udvendig, planlagt	Udsøftning af alle i en helhed indførelse 3,3,3 år. Tilstand#Vinduerne er 2 fags dørnæbbrændte. Nederste lag er delt op med energiprofiler, der er limet til ruden mellem siderammerne. Flere steder er energiprofilen faldet af. På underarmen er der monteret rålsprofi. Vinduerne er malet hvide mod gade og hvide mod gård. Døre mod gård er malet grønne. Døre mod gade fra hovedetage er med små nuder, og stålparkerede forinden. Dørene er malet grønne. Vinduer og døre er malet i 2016. Aktivitet#Energiprofilen bør limes fast til ruden og siderammen, ved næste malergennemgang, så de ikke løbende falder af. Vinduer og døre males (blåmål) i 2016.
68	30157	Stigebrænde for brugsvand	Planlagt	Stigebrænde, hoved og fordelere i kælder og loft	Udsøftning af Stigebrænde, hoved- og fordelere i kælder og på loft. Iht. til rapport fra Force Technology 2017.
64	30158	Ventilationsanlæg	Planlagt	Ventilationsanlæg, planlagt	Ventilationsanlæg på spidsloft, der udsuger luft fra løjheder, og afgives over tag. Ventilationskanaler er for nogle opgange ført på siden af trappetårn i facade. Herpå er der monteret solceller, hvilke også er placeret på tag mod gård. Produktionen af el vises på skærm i portbøiningens loft. Aktivitet#Rensning af ventilationsanlæg og kanaler.
75	30158	Ventilationsanlæg	Planlagt	Ventilation i de to resterende etager	Ventilation i de to resterende etager. Der skal laves ventilation i de sidste to etager, som søre til de resterende så småt som muligt.
66	30163	Elinstallationer	Planlagt	Fragebehandling, planlagt	Udsøftning af fragebehandling i hoved- og btrapper.
49	30171	Vaskerianlæg	Planlagt	Vaskeri, planlagt	Tilstand#Ejendommen har to separate vaskerier, hver især bestående af 2 nyere vaskemaskiner og 2 nyere tørretumbler, i fælleslagt lokale, der står i fin stand, samt et nyt monteret sæbedoseringsanlæg. Aktivitet#Udsøftning af maskiner.