



Falkoner Allé 57 m.fl

31. marts 2022

Vedr.: Ejendommen Falkoner Allé 57 m.fl, 2000 Frederiksberg

Matr. Nr.: 14 am Frederiksberg

Vedligeholdelsesplan

Ejendommen er besigtiget 4. februar 2022

Generelt:	2
01 Tagværk og afvanding.....	3
02 Fundament og kælder	4
03 Facader, sokkel og terræn.....	6
04 Vinduer.....	17
05 Udvendige døre	20
06 Trapper	22
09 Indvendige overflader	30
11 Varmeanlæg	33
12 Afløb	35
14 Vandinstallationer	37
17 El/svagstrøm.....	38
Oversigt over vedligeholdelsesarbejder.....	39
Økonomisk oversigt	39



Generelt:

I denne vedligeholdelsesplan fremgår alene forhold som skal udbedres, vedligeholdes eller ændres.

Der var adgang til 1 lejlighed samt butikker. I kiosken er alt pakket ind bag rørkasser og skjulte vægge, hvorfor tilstande ikke kan konstateres.



Hos Tøj til Trolde var baglokalerne helt fyldt op med tøj, hvorfor tilstande ikke kan konstateres.





01 Tagværk og afvanding

Der var ikke adgang til taget. Men siden 2017 er loftrum udnyttet til bolig.

I den forbindelse er der ændret på tagkonstruktionen og udført tagterrasser, hvorfor tagbelægningen anses for at være ny.

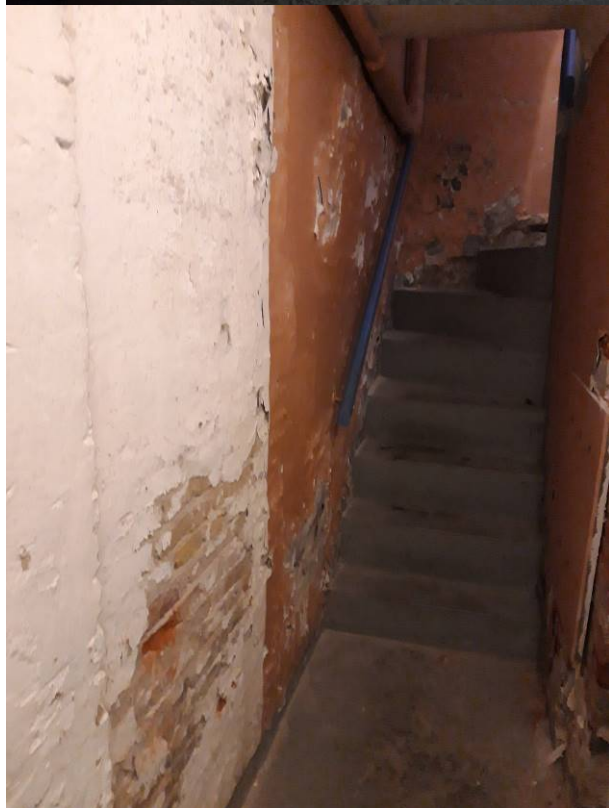




02 Fundament og kælder

I kælderen er der tydelige tegn på opstigende grundfugt. Murværket skaller og fugerne er porøse.

Det er derfor vigtigt at gulvafløb holdes rene, så de kan fjerne det vand der stiger op. Ligeledes bør der ikke være organisk materiale i kælderen, da det kan danne grobund for råd og svamp.





Konklusion:

For at holde kælderen så tør som muligt skal gulvafløb holdes rene, kælderen skal ventileres bedre og der skal holdes fri for organisk materiale. Der er allerede etableret svanehalse mod gården, for bedre ventilation.

Samtidig skal gårdbelægning holdes intakt, også i portgennemgangen, så der ikke tilføres yderligere fugt til kælderen. Se punkt 03 og 07.



· 03 Facader, sokkel og terræn

Gadefacader:

Gadefacader fremstår i puds og murværk. Facaderne fremstår generelt hele, med almindelig tilsmudsning fra trafik.

Facade over Synoptik:

Ved besigtigelsen var der fjernet skilte over butiksvinduer. Her kunne man se, at underslaget for skiltene er revnet og i meget dårlig stand. Der er risiko for at der trænger vand ind og ødelægger den underliggende facade.





Aktuel Byggerådgivning ApS

Ingeniør- og Arkitektarbejde

Edisonsvej 2B · 200 København N

Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516

CVR nr. 74 16 54 19

Facade Tøj til Trolde:

- Der kan trænge vand i samling ved sokkel.



Hvor markiser er monteret er der revner i ydermuren.



Projektering · Konstruktioner · Bygningsinstallationer · Fjernvarme · Byggestyring · Modernisering · Kloakering · Renovering

Tilstandsvurdering · Syn- og skøn · Fyrrumskontrol · Gårdssanering · Huseftersyn (HE) · Energimærkning



Hvor den tidligere træfacade er fjernet, er løsningerne omkring vinduerne ikke færdiggjort. Så der er frit ubehandlet træ, som derfor både kan opfugte og rådne.



Facade over kiosk:

Der har tidligere været el-ledninger eller lignende til gadebelysning. De har ikke lukket hullerne da det blev fjernet. Det er vigtigt at de fjernes, så der ikke kommer vand ind i facaden.

Projektering · Konstruktioner · Bygningsinstallationer · Fjernvarme · Byggestyring · Modernisering · Kloakering · Renovering

Tilstandsvurdering · Syn- og skøn · Fyrrumskontrol · Gårdssanering · Huseftersyn (HE) · Energimærkning



Gårdfacader

Gårdfacaderne er malet puds. Men da altanerne er udført uden afløb er der tydelige algespor efter regnvand på facaderne. Desuden bliver pudsfacaden opfugtet under altanpladerne, da regnvandet ikke kan løbe andre steder hen.

Opfugtning af murværk er grobund for bla. skimmelsvampe.



Aktuel Byggerådgivning ApS

Ingeniør- og Arkitektarbejde

Edisonsvej 2B · 200 København N

Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516

CVR nr. 74 16 54 19



Der er desuden en del huller fra fx stillads, som ikke er lukket.



Køkkentrappetårne er meget revnede og mange steder er puds faldet af. Der er flere steder hvor beskadigelserne er ved sålbænke. Der er stor risiko for at vand trænger ind og ødelægger facaden.

Projektering · Konstruktioner · Bygningsinstallationer · Fjernvarme · Byggestyring · Modernisering · Kloakering · Renovering

Tilstandsvurdering · Syn- og skøn · Fyrrumskontrol · Gårdssanering · Huseftersyn (HE) · Energimærkning



Aktuel Byggerådgivning ApS

Ingeniør- og Arkitektarbejde

Edisonsvej 2B · 200 København N

Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516

CVR nr. 74 16 54 19



Ved portgennemgangen er der tydelige revner over 3 fagsvinduet på 1. sal og ned over vindue i stueetagen.



Hjørneskinne ved port går ikke langt nok ned. Så hjørnet er beskadiget. Der skal monteres en længere skinne.

Projektering · Konstruktioner · Bygningsinstallationer · Fjernvarme · Byggestyring · Modernisering · Kloakering · Renovering

Tilstandsvurdering · Syn- og skøn · Fyrrumskontrol · Gårdssanering · Huseftersyn (HE) · Energimærkning



Aktuel Byggerådgivning ApS

Ingeniør- og Arkitektarbejde

Edisonsvej 2B · 200 København N

Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516

CVR nr. 74 16 54 19



Sokkel:

Både mod gade og mod gård er soklen medtaget af bla. saltning. Sockelpudsens er porøs, løs og mangler flere steder. Dette giver mulighed for fugten trænger ind i ydervæggene.



Projektering · Konstruktioner · Bygningsinstallationer · Fjernvarme · Byggestyring · Modernisering · Kloakering · Renovering

Tilstandsvurdering · Syn- og skøn · Fyrrumskontrol · Gårdssanering · Huseftersyn (HE) · Energimærkning



Terræn:

- I gården er terræen slidt og fuld af lunke. Ved portgennemgangen er belægningen slået fra og der er mulighed for vandet trænger ned til kælderen.





Inde i porten er belægningen også defekt. Dette betyder, at det vand som enten slår ind med regn fra gården, fugesne eller vand der kommer ind fra gaden, kan løbe ned i kælderen.

Se billeder af kælderrum under porten i punkt xxx





Aktuel Byggerådgivning ApS

Ingeniør- og Arkitektarbejde

Edisonsvej 2B · 200 København N

Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516

CVR nr. 74 16 54 19

På skur har belægningen faldt med skuret, så der opstår vandpytter foran indgangen.



Projektering · Konstruktioner · Bygningsinstallationer · Fjernvarme · Byggestyring · Modernisering · Kloakering · Renovering

Tilstandsvurdering · Syn- og skøn · Fyrrumskontrol · Gårdssanering · Huseftersyn (HE) · Energimærkning



Konklusion

- Butiksfacade Tøj til Trolde færdiggøres efter renovering.

Gårdfacader. Altaner fuges mod ydervægge, så vandet ikke kan rende ned af facaden. Det bedste ville være hvis der blev etableret afløb fra hver altan.

Murværk på trappetårne. Revner skal udkradses, fuger forstærkes og revner fuges. Tårne skal pudses og malerbehandles.

Revne over portgennemgang. Revne skal udkradses, fuger forstærkes og revne fuges. Facade malerbehandles.

Al løs sokkelpuds skal fjernes og soklerne skal oppudses igen, afsluttet med malerbehandling. Det er vigtigt fremover ikke at salte langs bygningen, så saltet ikke trænger ind i murværket.

Gårdbelægningen skal lægges om. Asfalten skal fjernes, underlag skal oprettes og der skal lægges en ny belægning med fald mod afløbsbrønde og væk fra bygningerne.

Belægning ved og i portgennemgangen skal udbedres, så det er en lukket overflade.

Hjørneskinne ved port går ikke langt nok ned. Så hjørnet er beskadiget. Der skal monteres en længere skinne.



04 Vinduer

Generelt er vinduerne i boliger ca 20 år gamle og i god stand. Tætningslister er hårde og udtjente.

Butikker:

Mod gård

Imod erhvervslokaler mod gården er 2 vinduer blændet med plader.

Den ene mangler sålbænk og den anden sålbænk er kraftigt beskadiget.



Der er generelt skader på sålbænke under butiksvinduer i gård





Butiksvinduer med gård er med 1 lag glas og flere er rådne og utætte.

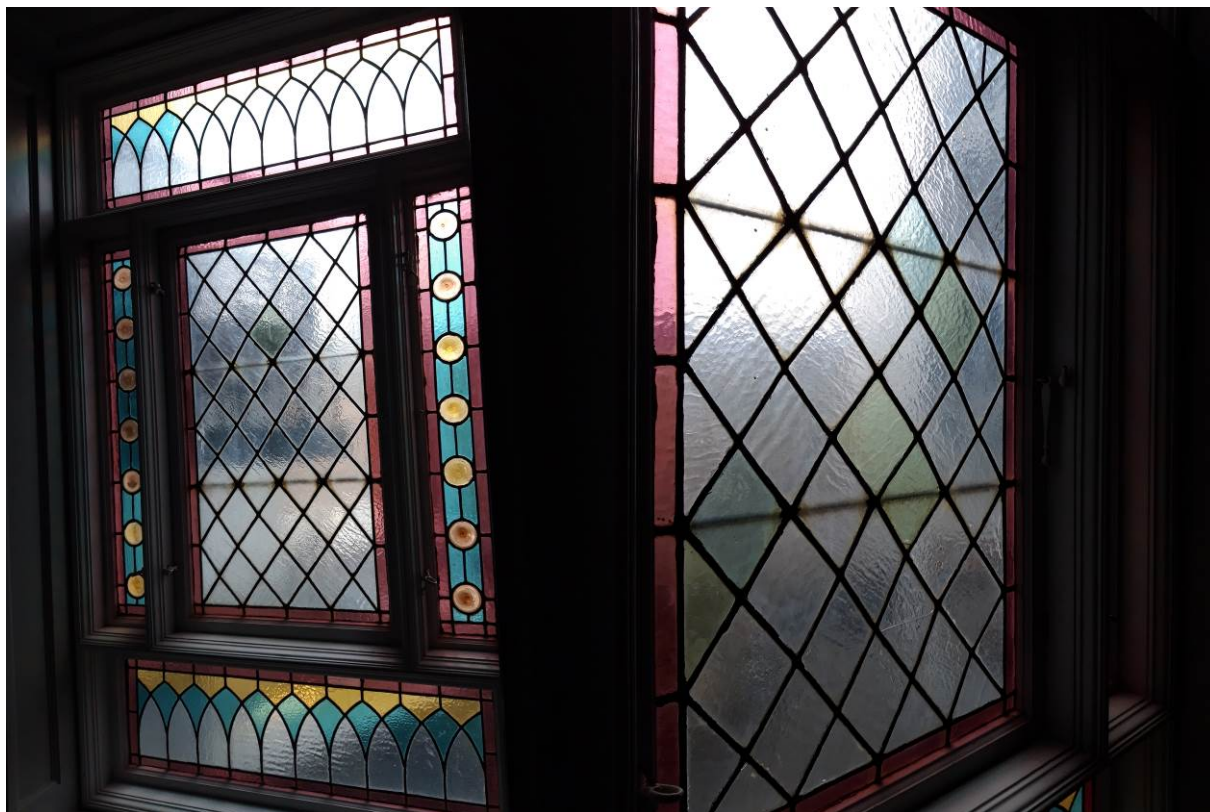


Mod gade

Bly-indfattede ruder.

De blyindfattede ruder på hovedtrappe nr 57 er meget skrøbelige og vinden har trykket ruderne op til flere cm. Nogle steder er ruder repareret med nyt glas i forkerte farver.

Der er meget stor risiko for at de falder sammen, så der skal handles omgående.





Konklusion

Facade ved Tøj til Trolde bør udskiftes. Både dør og indgangsparti er udtjent.

Alle vinduer og døre bør gennemgås så tætningslister udskiftes, så vinduer lukker tæt.

Vinduer til lejlighederne er funktionsmæssigt i orden, men energiøkonomisk kan det betale sig at udskifte dem til nye vinduer med energiklasse A. Nye vinduer kan desuden fås i komposit materiale, som har en farvegaranti på 20 år, hvorfor de er næsten vedligeholdelsesfri.

De blyindfattede vinduer på hovedtrappe skal reddes nu. Alle ruder skal demonteres og genopbygges. Dette er både meget kostbart og kompliceret, da man ikke længere må benytte bly. . Det anbefales at der strakt tages kontakt med en glarmester, som kan renoveres blyindfattede ruder. Dette arbejde er specialist arbejde.



05 Udvendige døre

Alle yderdøre mod gård trænger til snedkergennemgang, maling og nye tætningslister.

Alle døre til boliger er udskiftet i 2021/2022 til nye sikkerhedsdøre.



Dør til portgennemgang:

Døren til portgennemgangen er voldsomt slidt. Malingen er helt væk flere steder og den rustfrie plade har rustmærker. Udskæringerne er skrammede og flere steder er kanterne slået af.

Hovedtrappedøre:

Hovedtrappedøre er i mahogni. Alle døre trænger til snedker gennemgang og olieret.



Butiksdøre:

Dørparti til Tøj til Trolde, er udtjent. Dørhængsel holdes fast med et 9V batteri



Konklusion

Alle yderdøre skal løbende vedligeholdes så malingen holdes intakt.

Køkkentrappeyderdøre kan med fordel udskiftes til nye isolerede yderdøre, da man så også vil opnå en energibesparelse.

Dør til portgennemgang og yderdøre mod gård skal slibes, spartles, slibes, grundes og malerbehandles.

Hovedtrappedøre skal eftergås af snedker, slibes og olieres.



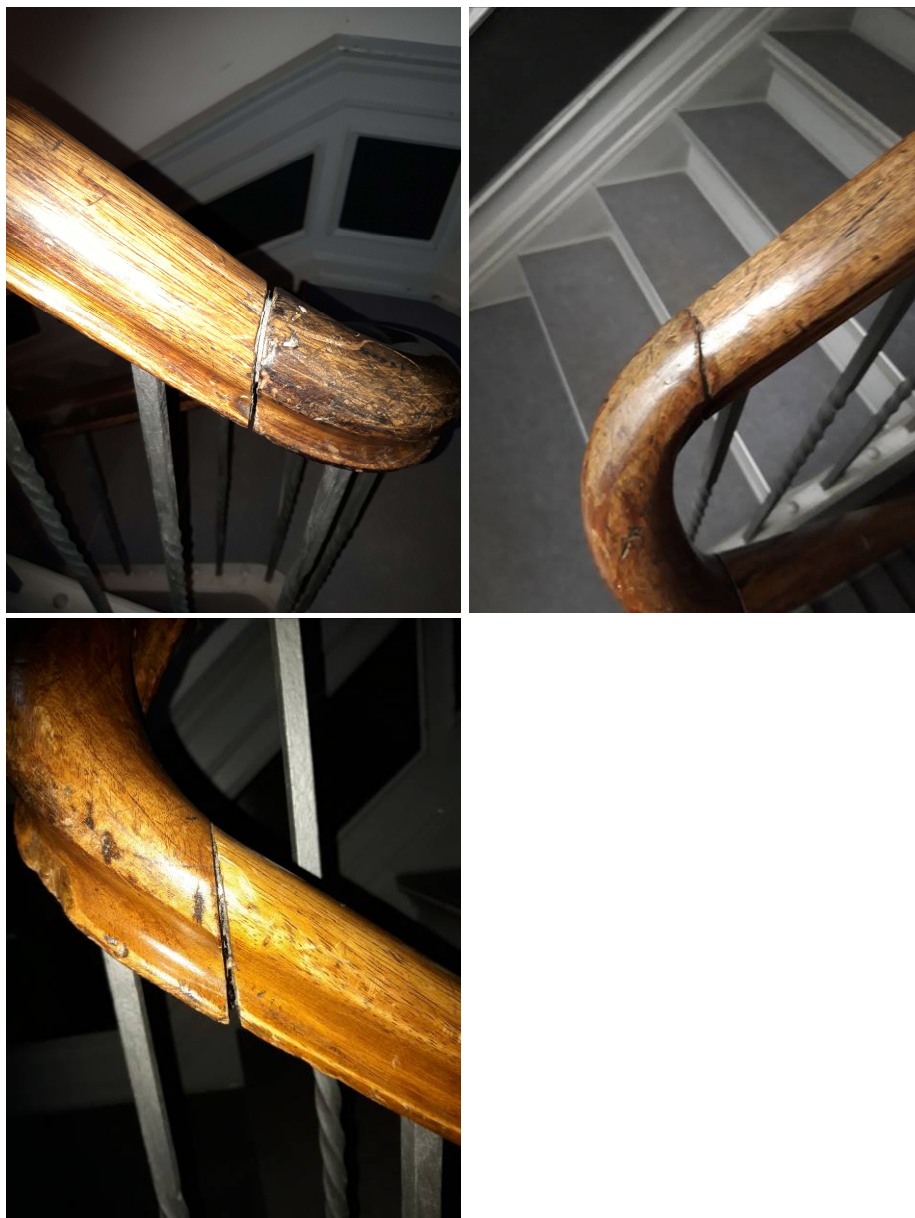
06 Trapper

Hovedtrapper:

Hovedtrapperne viser tegn på slid. Både stødtrin og vægge har mange afslåninger og mærker. Kongeposterne er tydeligt mærket af barnevogne og lignende der parkeres på hovedtrapperne. Håndlister er på de nederste stykker slidt igennem lakken.

Desuden er tapsamlingerne flere steder skredet, så der er risiko for at gelænderet ikke holder ved fald.





Ved trappe start i nr 57 er terrasso ødelagt - måske af en tidligere metalrist.

Dette gør at vand der tages med ind af fodtøj og barnevogne mv. kan trænge ned i etageadskillelsen.



Aktuel Byggerådgivning ApS

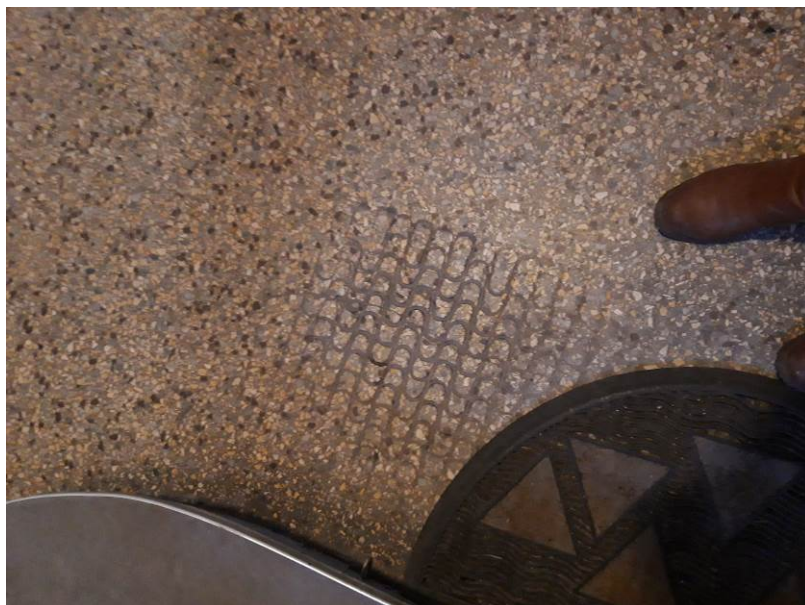
Ingeniør- og Arkitektarbejde

Edisonsvej 2B · 200 København N

Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516

CVR nr. 74 16 54 19



Terrazzo foran hoveddør er meget revnet. Båden inde og ude.
Igen skal dette lukkes, så der ikke kan trænge vand ind.



Projektering · Konstruktioner · Bygningsinstallationer · Fjernvarme · Byggestyring · Modernisering · Kloakering · Renovering

Tilstandsvurdering · Syn- og skøn · Fyrrumskontrol · Gårdssanering · Huseftersyn (HE) · Energimærkning



Aktuel Byggerådgivning ApS

Ingeniør- og Arkitektarbejde

Edisonsvej 2B · 200 København N

Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516

CVR nr. 74 16 54 19



Indgangsrepos - specielt til nr. 57 er revnede og meget slidte

Køkkentrapper

Køkkentrapperne er slidte og bærer præg af brug. Vægge er skrammede.



Projektering · Konstruktioner · Bygningsinstallationer · Fjernvarme · Byggestyring · Modernisering · Kloakering · Renovering

Tilstandsvurdering · Syn- og skøn · Fyrrumskontrol · Gårdssanering · Huseftersyn (HE) · Energimærkning



Konklusion

Både hovedtrappe og køkkentrappe trænger til vedligeholdelse.

På hovedtrapperne er det vægge, stødtrin og kongeposter, håndlister og døre til lejlighederne som trænger til almindelig vedligeholdelse. Dvs. slibning og maling/lakering.

Indgangsreposer skal repareres nu, således at vejsalt mv. ikke ødelægger de underliggende jern. Fuger opfræses, beton repareres og terrazzo repareres.

Køkkentrapperne er mere omfattende - trin er slidt igennem lakken og ned i træet, der skal derfor indfræses nye forkanter, trin skal slibes og lakeres, al træværk skal slibes og malerbehandles. Vægge skal spartles og malerbehandles.



Aktuel Byggerådgivning ApS

Ingeniør- og Arkitektarbejde

Edisonsvej 2B · 200 København N

Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516

CVR nr. 74 16 54 19

Døre til trapper skal holdes intakte og brandsikringen omkring dem skal være hel og funktionel. Dvs. at

- ruder skal være hele, Puds omkring døre mv. skal være intakt og døre skal lukke indad, så de ikke spærrer for flugtvejen.

Projektering · Konstruktioner · Bygningsinstallationer · Fjernvarme · Byggestyring · Modernisering · Kloakering · Renovering

Tilstandsvurdering · Syn- og skøn · Fyrrumskontrol · Gårdssanering · Huseftersyn (HE) · Energimærkning



07 Port og gennemgang

Belægningen i portgennemgangen er slidt og revnet. Der er vandlunker foran porten fra gårdsiden.





Konklusion

Belægningen skal optages, der skal udføres nye overgange imellem fortov/gård og port og underlag skal rettes op, så der er fald mod gade/gård. Det anbefales at der etableres afløbsrender indenfor porten og mod gården så evt. vand løber i kloakken.



09 Indvendige overflader

Køkkentrapperne er hård medtaget på nederste løb fra gården til kælderen.

Det er tydeligt at man bærer større ting i kælderen, også ting der er større end pladsen tillader.

I rum under trappeløb er der meget affald og tydeligt fugtigt. De påsatte plader bør udskiftes med perforerede stålplader eller endnu bedre gitre.





Aktuel Byggerådgivning ApS

Ingeniør- og Arkitektarbejde

Edisonsvej 2B · 200 København N

Tlf. 33 31 21 02 · abr@abr-raad.dk · www.aktuelbyggeraadgivning.dk

ApS nr. 61516

CVR nr. 74 16 54 19



Under portgennemgang er kælderen meget plaget af fugt



Projektering · Konstruktioner · Bygningsinstallationer · Fjernvarme · Byggestyring · Modernisering · Kloakering · Renovering

Tilstandsvurdering · Syn- og skøn · Fyrrumskontrol · Gårdssanering · Huseftersyn (HE) · Energimærkning



Konklusion

Ned mod kælderen skal løs puds fjernes, og vægge genoprettes. Der monteres metalkanter på alle hjørner og langs trappevæggen fra håndlisten og ned. Vægge males.

I rum under trappeløb er der meget affald og tydeligt fugtigt. De påsatte plader bør udskiftes med perforerede stålplader eller endnu bedre gitre.

I kælderrum under portgennemgangen skal alle vægge afrensnes og effekter skal fjernes. Det skal kontrolleres hvor medtagne bærerjern i etageadskillelse er. Det tyder på at de er meget rustne på grund af vandpåvirkningen fra portgennemgangen.



11 Varmeanlæg

Anlægget bliver passet og serviceret. Veksleren bliver rensset i faste intervaller. Der er ikke oplyst klager fra beboere om manglende varme.





Konklusion

Der vil være en energibesparelse i at udskifte centralvarmepumpen til en ny Magna3 50-60 pumpe. Den nuværende har en maximal effekt på 400W en ny pumpe vil have en maximal effekt på 250W.

En del rørstumper er ikke blevet isoleret efter reparationsarbejder. Det anbefales at kælderen gennemgås og alle rør isoleres op til nutidig standard.



12 Afløb

Ejendommen har en fugtig kælder, det er derfor vigtigt at alle gulvafløb i kælderen er funktionsdygtige og at de renholdes for skidt og affald. Der mangler desuden afløb i den ene kælder, hvor der tydeligt har stået vand i længere tid.



Faldstammerne er udtjente og mange steder direkte utætte.





Konklusion

Afløb i kælderen skal renses og rør skal spules.

Der skal etableres et ekstra afløb i den første del af kælderen.

Faldstammer skal fores eller udskiftes incl. gulvafløb og sidegrene.



14 Vandinstallationer

Vandinstallationen er gammel og viser tegn på gennemtæring og rust. Både i kælder og i lejligheder.

En del vandrør er skjulte og ikke umiddelbart tilgængelige.



Konklusion

Brugsvandsinstallationen skal udskiftes.

Det anbefales at få udarbejdet et projekt på hele installationen, således at dimensionerne ikke bare udskiftes som eksisterende, men beregnes så det passer til en moderne familie med vaskemaskine, opvaskemaskine mv.

Desuden bør installationen sikres, så der kan afspærres for vandet i den enkelte lejlighed.



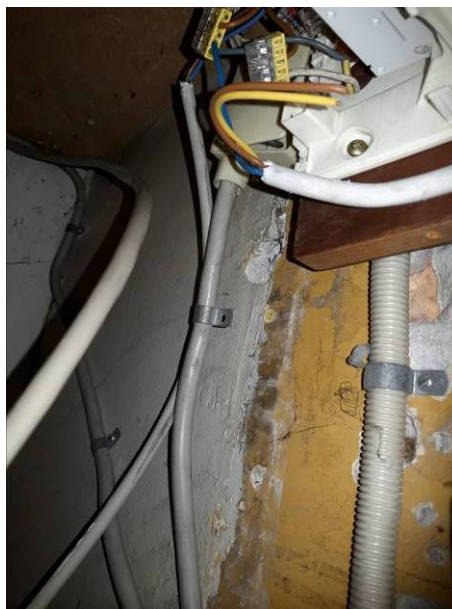
· 17 El/svagstrøm

Hovedforsyningen er skiftet på opgangene i vinteren 2015/2016

El-skabe på trapper skal holdes rydelige og fri for brandbare materialer.



En elektriker bør gennemgå elskabene for afklippede ledninger, samlinger ved kronmuffer og fjerne ledninger som ikke anvendes.





Oversigt over vedligeholdelsesarbejder

Arbejderne er inddelt efter følgende kriterier

0-1 år	arbejder der skal udføres nu, således at yderligere skader på bygningen stoppes.
0-3 år	arbejder der skal udføres hurtigst muligt, inden der sker skade på bygningen
0-5 år	arbejder der skal udføres ved lejlighed fx ifm lift på ejendommen eller lignende.
3-10 år	arbejder der skal udføres inden for en 10 årig periode, for at sikre ejendommens standard.

Priserne er skønnet som enkeltstående arbejder og udfra v&s prisbog - flere af forslagene kan med fordel udføres samtidigt - hvorved der spares penge til fx stillads eller lift.

Økonomisk oversigt

Bygningsdel	Kort beskrivelse	Tidshorisont	groft overslag ex. moms	groft overslag incl. moms
02 Fundament og kælder	Kælderen skal ventileres bedre og der skal holdes fri for organisk materiale.	0-1 år	Kr. 75.000,-	Kr. 93.750,-
03 Facade, sokkel og terræn	Butiksfacade Tøj til Trolde: facaden færdiggøres	0-1 år	Kr. 10.000,-	Kr. 12.500,-
	Gårdfacader. Altaner fuges mod ydervægge, så vandet ikke kan rende ned af facaden.	0-1 år	Kr. 75.000,-	Kr. 91.750,-
	Revne over portgennemgang. Revne udkradses, fuger forstærkes og revne fuges. Facade malerbehandles.	0-3 år	Kr. 30.000,-	Kr. 37.500,-
	Al løs sokkelpuds skal fjernes og soklerne skal oppudses igen, afsluttet med malerbehandling.	0-1 år	Kr. 100.000,-	Kr. 125.000,-
	Gårdbelægningen skal lægges om. Asfalten skal fjernes, underlag skal oprettes og der skal lægges en ny belægning med fald mod afløbsbrønde og væk fra bygningerne. Der er forudsat at der ikke køres i gården med biler.	0-5 år	Kr. 500.000,-	Kr. 625.000,-



	Hjørneskinne ved port skal hjørne repareres og længere skinne monteres.	0-1 pr	Kr. 20.000,-	Kr. 25.000,-
04 Vinduer	Alle vinduer og døre gennemgås så tætningslister udskiftes, så vinduer lukker tæt.	0-3 år	Kr. 150.000,-	Kr. 187.500,-
	Facade ved Tøj til Trolde: Både dør og indgangsparti er udtjent.	0-1 år	Kr. 60.000,-	Kr. 75.000,-
	De blyindfattede vinduer demonteres og genopbygges.	0-1 år	Kr. 500.000,-	Kr. 625.000,-
05 Udvendige døre	Køkkentrappeyderdøre udskiftes til nye isolerede yderdøre	0-5 år	Kr. 130.000,-	Kr. 62.500,-
	Dør til portgennemgang og yderdøre mod gård slibes, spartles, slibes, grundes og malerbehandles.	0-3 år	Kr. 50.000,-	Kr. 25.000,-
	Hovedtrappeyderdøre snedkereftergås, slibes og olieres.	0-5 år	Kr. 10.000,-	Kr. 12.500,-
06 Trapper	På hovedtrapperne slibes, males og lakeres vægge, stødtrin og kongeposter og håndlister	0-5 år	Kr. 375.000,-	Kr. 468.750,-
	Indgangsreposer repareres. Fuger opfræses, beton repareres og terrazzo repareres.	0-1 år	Kr. 350.000,-	Kr. 437.500,-
	Køkkentrapperne : trin der indfræses nye forkanter, trin slibes og lakeres. Al træværk slibes og malerbehandles. Vægge spartles og malerbehandles.	0-3 år	Kr. 400.000,-	Kr. 500.000,-
07 Port og gennemgang	Belægning ved og i portgennemgangen skal udbedres, så det er en lukket overflade.	0-1 år	Kr. 150.000,-	Kr. 187.500,-
09 Indvendige overflader	Vægge på indvendige kældertrapper. Løs puds fjernes, og vægge genoprettes. Der monteres metalkanter på alle hjørner og langs trappevæggen fra håndlisten og ned. Vægge males.	0-1 år	Kr. 500.000,-	Kr. 625.000,-



	Montering af perforerede stålplader eller gitre til rum under trapper.	0-1 år	Kr. 10.000,-	Kr. 12.500,-
	I kælderrum under portgennemgang: Alle vægge afrenses og effekter skal fjernes. Bærerjern kontrolleres	0-1 år	Kr. 150.000,-	Kr. 187.500,-
11 Varmeanlæg	Kælderen gennemgås og alle rør isoleres op til nutidig standard.	0-10 år	Kr. 25.000,-	Kr. 31.250,-
	Udskift centralvarmepumpen til en ny Magna3 50-60 pumpe.	0-5 år	Kr. 75.000,-	Kr. 93.750,-
12 Afløb	Afløb i kælderen renses og rør spules. Der etableres et ekstra afløb i den første del af kælderen.	0-10 år	Kr. 50.000,-	Kr. 62.500,-
	Faldstammer fores udskiftes incl. gulvafløb og sidegrene.	0-1 år	Kr. 600.000,-	Kr. 750.000,-
14 Vand-installationer	Brugsvandsinstallationen udskiftes.	0-3 år	Kr. 750.000,-	Kr. 937.500,-
17 El/svagstrøm	Elskabe tømmes for affald, og elektriker gennemgår skab for løse ledninger	0-3 år	Kr. 25.000,-	Kr. 31.250,-

Med venlig hilsen

Anette Strøyer