

Dato: 21.02.2020  
Sagsnr.: 182598C

# TILSTANDSRAPPORT

## AB JULIUS



**Udført for:**

AB Julius  
Finsensvej 49-51, Julius Valentiners Vej 22-40 og P.G. Ramms Allé 66  
2000 Frederiksberg

**Udført af:**

Holmsgaard a/s  
Kontaktperson:  
Simon B. Hansen, [sbh@holmsgaard.com](mailto:sbh@holmsgaard.com)



**HOLMSGAARD**  
rådgivende ingeniører

Holmsgaard a/s  
Rådgivende Ingeniører  
Medlem af FRI

Irlandsvej 5  
DK-2300 København S

T +45 32 97 01 07  
[mail@holmsgaard.com](mailto:mail@holmsgaard.com)  
[www.holmsgaard.com](http://www.holmsgaard.com)

CVR 19479641

## Indholdsfortegnelse:

1.	Rapportens formål.....	2
2.	Overordnet konklusion .....	2
3.	Ejendomsoplysninger.....	4
4.	Rapportens opbygning og indhold .....	5
5.	Tilstandsvurdering.....	7
5.1.	01. TAG .....	7
5.2.	02. KÆLDER / FUNDERING.....	11
5.3.	03. FACADE / SOKKEL.....	15
5.4.	04. VINDUER.....	20
5.5.	05. UDVENDIGE DØRE.....	27
5.6.	06. TRAPPER .....	32
5.7.	07. PORTE / GENNEMGANG .....	40
5.8.	08. ETAGEADSKILLELSER.....	41
5.9.	09. WC/BAD .....	42
5.10.	10. KØKKEN.....	43
5.11.	11. VARMEANLÆG.....	44
5.12.	12. AFLØB.....	49
5.13.	13. KLOAK.....	50
5.14.	14. VANDINSTALLATION.....	51
5.15.	15 GASINSTALLATION .....	54
5.16.	16. VENTILATION.....	55
5.17.	17. EL / SVAGSTRØM.....	57
5.18.	18. ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER.....	80
5.19.	19. PRIVATE FRIAREALER .....	82
5.20.	BYGGEPLADS .....	86

Bilag: A) Vedligeholdelsesplan 10-års budget



## 1. RAPPORTENS FORMÅL

Formålet med denne rapport er, at få udarbejdet et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige drift af ejendommen samt de fremtidige istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen i:  
AB Julius - Finsensvej 49-51, Julius Valentiners Vej 22-40, P.G. Ramms Allé 66,  
2000 Frederiksberg  
Matr.nr.: 34ab, 34aa og 34l, FREDERIKSBERG

Rapporten indeholder, udover en registrering af de enkelte bygningsdele, en optegnelse over forslag til arbejder på bygningsdelene, som bør udføres nu eller i fremtiden. Rapporten kan således danne grundlag for en egentlig prioritering af arbejderne med henblik på at bringe ejendommen i god og sund stand.

Hvor der er foreslået udført arbejder, er der oplyst overslagspriser, som er beregnet på grundlag af Molio Prisdata, egne erfaringer, prisoplysninger fra entreprenører.

I forbindelse med udarbejdelse af rapporten har følgende dokumenter været til stede:

- BBR-skema
- Tegningsmateriale.

## 2. OVERORDNET KONKLUSION

Ejendommen må generelt betegnes som værende i middel til god stand. Nogle bygningsdele er middel til god stand, mens andre bygningsdele har overskredet levetiden.

Følgende vedligeholdelsesarbejder bør igangsættes inden for de næste 5 år:

### 01 Tag

- Udbedring af skader på taget

### 02 Kælder/ Fundering

- Udbedring af pudsskader på loft
- Evt. dræn og fugtsikring (planlægges med kloakreovering)

### 03 Facade/ Sokkel

- Partiel reovering af facader.
- Udskiftning af sålbænke

### 04 Vinduer

- Udskiftning af vinduer mod gård
- Udskiftning af kældervinduer
- Udskiftning af fuger om vinduer mod gade

### 05 Udvendige døre

- Vedligehold og istandsættelse af udvendige døre

### 06 Trapper

- Reovering af trappetrin på bagtrapper
- Udskiftning af udvendige kældertrapper

### 11 Varmeanlæg

- Isolering af pumper m.v.
- Løbende udskiftning af radiatorer
- Indregulering af varmeanlæg

### 12 Afløb



### 13 Kloak

- Vurdering af TV-inspektion
- Løbende vedligehold/komplet renovering af kloak

### 14 Vandinstallationer

- Udskiftning af bivandmålere
- Brandlukninger
- Fejlfinding, overstrømning

### 16 Ventilation

- Rensning af aftrækskanaler
- Brandisolering af kanaler i tagrum

### 17 EI/ Svagstrømsinstallationer

- Nye elforsyninger og hovedbly
- Udskiftning af gamle målerrammer og resterende fællestavler
- Demontering af og omlægning af svagstrømsinstallationer
- Opdatering af føringsveje
- Nye porttelefonanlæg
- Ny belysning på trapper, loftrum og kældre
- Renovering af udendørsbelysning
- Udskiftning af fælles installationer, og defekte/døde ledninger
- Udførelse af brandlukninger

### 18 Øvrige ombygningsarbejder

- Undersøgelse af skakt og udbedring af loft lagerrum (fælleslokale)

### 19 Private friarealer

- Partiel opretning af belægnings
- Vedligehold af "skure"
- Vedligehold af legeplads

Nogle istandsættelsesarbejder kan afvente igangsættelse til et senere tidspunkt.

Det er vigtigt, at ejendommen fremover gennemgås med jævne mellemrum, og det vurderes, hvor der skal vedligeholdes, og i hvilken stand man ønsker ejendommen skal fremstå.



### 3. EJENDOMSOPLYSNINGER

#### Opførelsetidspunkt

I henhold til BBR-ejermeddelelse er ejendommen opført i 1981.

Matr.nr.: 34ab, 34aa og 34l, FREDERIKSBERG

Ejendommen har iht. kulturstyrelsens database ingen fredningsstatus.

#### Arealer

Ejendommen er opført med blanke facader i gule (gård) og røde (gade) sten, samt en mindre del af gadefacaden er pudset.

Ejendommen består af 13 opgange.

Der er 5 beboelsesetager (stuen-4. sal)

Hele ejendommen har kælder.

I kælderen findes varmecentral, cykel kælder og pulterrum.

Taget er opbygget som et saddeltag og tagrummet benyttes til boliger og uudnyttet loftrum.

Det fremgår i henhold til BBR-ejermeddelelsen, at ejendommens areal fordeler sig som følgende:

Bygning	Bebygget areal, m <sup>2</sup>	Bygningsareal, m <sup>2</sup>	Boligareal, m <sup>2</sup>	Kælder, m <sup>2</sup>	Antal boliger
Bygning	485	1.938	1.939	485	24

Boligerne er:

2-vær. fra ca. 62-80 m<sup>2</sup>

3-vær. på ca. 70-88 m<sup>2</sup>

4-vær. på ca. 90-116 m<sup>2</sup>

Alle boliger har køkken og badeværelse.



## 4. RAPPORTENS OPBYGNING OG INDHOLD

I det efterfølgende gennemgås den overvejende del af ejendommenes bygningsdele med hensyn til:

### **Konstruktion**

I dette afsnit beskrives den pågældende bygningsdels opbygning, materialer m.v.

### **Tilstand**

I dette afsnit beskrives den pågældende bygningsdels vedligeholdelsesmæssige tilstand.

For bedømmelse af bygningsdelens stand og vedligeholdelsesgrad anvendes nedenstående karakterskala:

God:	G
Acceptabel:	A
Dårlig:	D
Ringe:	R

For hver bygningsdel angives desuden en prioritet for vigtigheden af de enkelte anbefalede vedligeholdelsesarbejder. Skalaen for prioriteringen opdeles som følger:

Høj  
Middel  
Normal  
Lav

### **Foranstaltninger**

I dette afsnit beskrives, hvilke foranstaltninger der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger eller etablering af alternative konstruktioner.

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Alle priser er beregnet som 2020-priser ekskl. moms.

### **Forudsætninger for registreringen**

Registreringen er foretaget tirsdag den 10. december 2019 og tirsdag den 7. januar 2020 samt tirsdag den 26. november 2019 fra lift. Registrering er foretaget i en periode, hvor vejrliget har været vekslende med overvejende regn og varierende vind.

Der er ikke foretaget hultagning eller adskillelse i forbindelse med besigtigelsen.

Besigtigelsen af ejendommens facader og tag er foretaget fra lift, gade og gård samt gennem vinduer i lejligheder.

Tag er endvidere besigtiget indvendigt fra loft.

Besigtigelsen af kælderydervægge m.v. er foretaget fra kælderen og fra gade og gård.

Vinduer er besigtiget fra lift, lejligheder, trappeopgange samt fra gade og gård.

Etageadskillelser, installationer og indvendige vægge er besigtiget fra kælder, udvalgte lejligheder og fællesarealer.



Fælles- og udenomsarealer er besøgt fra trapper, kælder og gård.  
Der er foretaget besigtigelse i repræsentative lejligheder jævnt fordelt i ejendommen.

Besigtigede boliger:

Julius Valentiners Vej 28, 5. th.  
Julius Valentiners Vej 26, 5. sal  
Julius Valentiners Vej 24, 4. tv.  
Julius Valentiners Vej 24, 4. th.  
Julius Valentiners Vej 32, st. th.  
Julius Valentiners Vej 32, st. tv.  
Julius Valentiners Vej 36, 1. tv.  
Finsensvej 51, 4. th.

### **Teknisk rådgivning**

I forbindelse med nogle af de foreslåede arbejder må det anbefales, at der medvirker en byggeteknisk rådgiver, således at de optimale løsninger vælges.

Teknisk rådgivning vil typisk omfatte detaljeret fastlæggelse af arbejdernes omfang, opstilling af budget, udformning af udbudsmateriale inkl. tegningsmateriale, indhentning af tilbud, kontrahering med den billigste entreprenør, fagtilsyn og kvalitetssikring med arbejdernes udførelse, byggeledelse, afholdelse af byggemøder, afholdelse af afleveringsforretning, udformning af byggeregnskab m.v.



## 5. TILSTANDSVURDERING

### 5.1. 01. TAG

#### 5.1.1. Konstruktion

Taget er udskiftet i år 2009-2010.

Tagkonstruktionen er opbygget som sadeltag med taghældning ca. 45 °. Taget ventileres ved tagfod og ved ventileret rygning. Undertaget er med ventilationsstudse ved kip.

Tagets dele:

- Tagbelægning er i røde falstagsten.
- Spær, opretningsplanker og lægter er udført i træ.
- Taget er med fast undertag (ru-pløjede brædder og tagpap)
- Hætter til faldstammeudluftninger og ventilationshætter er udført i zink med blyerstating som inddækning mod tagsten.
- Nedløb og tagrender er udført i zink.

Skorsten:

- Skorsten fremstår i blanke sten, med inddækning i zink og blyerstating, samt betonflise som afdækning.

Ovenlysvinduer:

- Taget er udført med ovenlysvinduer.

Kviste:

- Kviste er udført med zink på tag og flunker.

Tagaltaner:

- Tagaltaner er med galvaniseret stålværn, hårdtræsbrædder som dæk og tagpapdækning under altanen.

Etagedæk:

- Etagedækket er udført med isolering over boliger.
- Etagedæk mellem tagetage med pulterrum og øverste beboelse er efterisoleret med granulat i etageadskillelsen.

#### 5.1.2. Tilstand

##### **Tagsten, spær, undertag lægter mm.**

Tagstenene er som helhed pæne, intakte og ligger pænt. Dog ved flere af gennembrydninger er tilskæringer udført dårligt, og nogle steder her ligger tagstenene ujævnt.

Rygningsbånd er generelt faldet ned alle steder eller defekt.

Spær er i god stand. Tilstanden af undertag og lægter kan ikke konstateres, da de er skjult i konstruktionen.

Tagkonstruktionen er ikke udført tilstrækkeligt ventileret, da der er for få ventilationsstudse i undertaget.



### **Zinktag**

Zinktaget fremstår generelt i god stand, dog er tage udført uden ventilationsspalte i overgang mod tagsten, så tagområder, der støder op til zinktagene, ikke ventilerer.

Paptag under tagterrasser

Tilstand kan ikke konstateres, da taget er skjult under tagterrassen.

### **Tagrender og nedløb**

Tagrender og nedløb fremstår generelt i god stand.

### **Isolering**

Isolering på loft ligger generelt pænt. Nogle steder spærrer isoleringen dog for ventilationsspalten under taget.

### **Inddækninger og skotrender**

Bløde inddækninger ved eksempelvis ventilationshætter og faldstammeudluftninger er generelt i dårlig stand, hvor mange er løse og ikke udført, så vandafledning sikres.

Afvandingsrender ved brandkamme og kvistflunker er generelt i god stand, dog ses der enkelte revner i den elastiske fuge ved brandkamme.

Skotrender er generelt i god stand, dog ses ved den ene skotrende, at der er anvendt blyerstatning i bunden, som der er hul i.

### **Taghætter og faldstammeudluftninger**

Taghætter og faldstammeudluftninger fremstår generelt i god stand.

### **Skorstene og brandkamme**

Skorsten fremstår med løse fuger, utæt inddækning revne i elastisk fuge, samt betonafdækning dækker ikke tilstrækkeligt ud over skorstenshul.

Brandkamme fremstår i god stand.

### **Ovenlysvinduer**

Ovenlysvinduer fremstår i god stand, dog er inddækningen under vinduerne nogen steder løs, og tagsten ikke tilskåret korrekt til vinduerne, så tætningen under tagsten mod inddækning er manglende eller løs.

### **Kviste**

Kviste er generelt set i udmærket stand, dog er kviste udført uden ventilationsspalter med mulighed for ventilering af konstruktionen og meget lille hældning på tagene, hvor der ses lunger med vandansamlinger.

Iht. projektbeskrivelse fra tagrenoveringen, er vindspærre udført af vindpap, hvilket ikke brandmæssigt er i orden.

To steder er der observeret revne i zinktaget.

Træværk på front af kvisten er med afskallende maling og begyndende råd, hvor træværk ved kvisttaget generelt er i god stand.

### **Tagterrasser**

Værnet er generelt i god stand, men der er foretaget en svejsning (formentlig ifm. tagrenovering), hvor der er rustdannelse ved.

Værnet er fastgjort meget yderligt med den ene franske skrue.



## Fotos



Defekt inddækning  
faldstammeudluftning



Huller ind ved inddækning taghætte



Defekt inddækning skorsten



Hul ind under rygning



Forkert udført inddækning ved vindue



Ikke korrekt afvanding fra inddækning



Træværk på kvist



Defekt inddækning ved zinktag



### Foranstaltninger

Taget er ca. 10 år gammelt, men står allerede nu overfor at skal have udført en del renoveringsarbejder, som følge af håndværksmæssigt dårligt udført arbejde og valg af dårlige løsninger.

Foreningen har sideløbende med nærværende tilstandsrapport fået foretaget en besigtigelse af taget fra lift, fordi de har observeret, at ventilationsbånd fra rygningen falder ned. Ud fra besigtigelse er der udført et notat (Vedr. besigtigelse af rygningbånd m.m. på tag af 20.12.2019 udført af Holmsgaard a/s).

Nedenstående er uddrag fra konklusion i notatet:

*"Tagets tilstand bærer præg af, at arbejdet ikke er udført efter gængs praksis for tagarbejde, her skeles til erfaringsblade fra byg Erfa, Godetage.dk og "Tegl 36 - Oplægning af tegltage fra november 2005".*

*Generelt bærer taget præg af dårligt håndværk og mangelfuld eller utilstrækkeligt tilsyn.*

*"Med mange af de løsninger der er valgt, særligt omkring tilslutninger, skal eftersyn og vedligeholdelse på taget øges, for at minimere følgeskader. Tagets levetid vurderes at være væsentligt kortere end normalt på grund af dårligt arbejde.*

*Der er ved gennemgangen af taget ikke foretaget destruktive undersøgelser, men ud fra de synlige skader og det håndværksmæssige dårligt udførte arbejde, vurderes det, at der kan være risiko for flere skjulte fejl og mangler ved det udførte tag, som p.t. ikke er kendte. Det kan derfor anbefales at man foretager supplerende destruktive undersøgelser.*

*Det anbefales at man udbedrer alle skader på taget nu, så skaderne ikke udvikler sig og for minimering af risiko for følgeskader på de øvrige bygningsdele."*

**Tagets samlede tilstand:  
Prioritering**

**A-R  
Lav-Høj**

**Generel gennemgang og udbedring af beskadigede dele på taget, herunder bl.a.:**

- **Udskiftning og ændring af inddækninger og taghætter**
- **Udbedring af rygningen**
- **Udskiftning af forkert tilskårne tagsten**
- **Overfladebeskyttelse af altanværn**
- **Ændring af isolering, så ventilationsspalte opretholdes**
- **Udskiftning af elastiske fuger (skorsten og kviste)**
- **Udbedring af træværk på kviste inkl. malervedligehold**

**Afsat beløb ca. kr. 2.000.000 ekskl. moms.**

*(Indeholdt er ikke evt. flytning af ovenlysvinduer med forkert udført inddækning eller udbedring af eventuelle følgeskader såsom skimmel)*

**Øvrige dele, hvor der er valgt dårlige løsninger, men som indtil nu ikke har været observeret følgeskader ved, bør som minimum holdes under skærpet observation, bl.a.:**

- **Kviste med manglende ventilering (risiko for skimmel)**
- **Zinktage med manglende ventilering (risiko for skimmel)**
- **Afvandingsrender ved brandkamme og kviste**



## 5.2. 02. KÆLDER / FUNDERING

### 5.2.1. Konstruktion

Bygningen er med fuld kælder, hvor kælderen ved oprindelige varmecentraler er dybere end øvrige dele af kælderen.

Vægge:

- Fundament/kælderydervæg er beton.
- Kælderindervægge er murværk.

Alle overflader er generelt pudset og malet  
På gadeside pågår udførelse af fugtsikring, isolering og dræn.

Gulv:

- Kældergulv er støbt betondæk.

Etagedæk mod stueetagen:

- Dæk er traditionelle bjælkelag med forskalling, rør og puds og støbte dæk med I-profiler.

Andet:

- Pulterrum er oprindelige i træ.
- Lyskasse er udført i beton med dækkasse i træ.

### 5.2.2. Tilstand

#### Fundamenter

Ingen sætningsskader er observeret ved besigtigelsen.

#### Kælderydervægge

Kælderydervægge fremstår generelt i rimelig stand, set i forhold til tilsvarende ejendomme med samme alder.

Kældervægge har dog mange steder været behandlet med plastmaling, og nogle steder ses stadig værende med plastmaling. Foreningen har fået fjernet plastmalingen mange steder, fået pudsrepareret væggene og i stedet fået behandlet væggene med en diffusionsåben overfladebehandling.

#### Kældergulv

Terrændæk fremstår generelt i god stand.

Der er observeret flere mindre revner i kældergulvet. Revner er små og derfor uden væsentlig betydning. Men revner skal altid observeres, og sker der væsentlige ændringer, bør byggeteknisk rådgiver kontaktes.

#### Kælderlofter

Kælderlofter fremstår generelt i god stand.

Enkelte steder sås der revner eller små områder med manglende puds på lofter.

#### Pulterrumsvægge

Pulterrum er generelt i god stand.

Det er ikke hensigtsmæssigt at have træværk i en kælder, men da størstedelen af kælderrummene er de oprindelige og generelt uden bemærkelsesværdige skader, ses der ikke grund til prioritere en udskiftning højt.

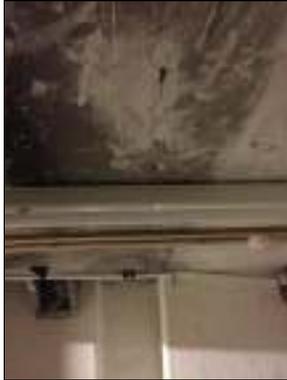


**Lyskasse**

Lyskasse var gemt under dækkasse og blev ikke besigtiget.



Fotos fra kælder



Kælder



Kælder



Kælder



Kælder



Gulv afløb, kælder



Lyskasse, kælder



**Foranstaltninger**

Kældrene er generelt i rimelig stand. Foreningen er på gadesiden ved at få etableret fugtsikring, isolering og dræn ved kælderydervæg, hvilket vil forbedre de fugttekniske forhold i kældrene. Foretagelse af samme arbejder mod gården, vil ligeledes forbedre forholdene i kælderen, samt minimere risiko for at fugt kan trænge op til bjælkelaget med risiko for rådskeer.

Foreningen får løbende renoveret væggene ved fjernelse af plastmalingen, ompudsning og foretagelse af ny diffusionsåben overfladebehandling.

At få etableret fugtsikring, isolering og dræn ved kælderydervæg anses som en forbedring, men bør overvejes udført samtidig med udskiftning af kloakken, da der vil være en økonomisk fordel ved udførelse af samtidige arbejder i jord.

Ved udskiftning af pulterrumsvægge eller etablering af nye, bør man udføre dem som en trådbursløsning, da det ikke er hensigtsmæssigt at have træværk i kældre.

Pudsskader i lofter skal udbedres, da lofter fungerer som brandadskillelse mellem kælder og stueetagen.

Som foranstaltning mod konsekvenserne af de store skybrud, der kommer med års mellemrum, bør man overveje på sigt at sikre kloakinstallationen mod disse skybrud, evt. med højt vandlukke på gulv afløbene eller nedlægning af gulv afløbene, hvor de ikke anvendes.

**Kælderens samlede tilstand:**

**A**

**Prioritering**

**Normal**

**Lodret fugtsikring og isolering af kælderydervægge samt etablering af dræn på gårdsiden, ca. kr. 2.800.000 ekskl. moms.**

**Udbedring af pudsskader i lofter, afsat beløb kr. 15.000 ekskl. moms.**

**Fjernelse af plastmaling og renovering af murværk (ikke afsat beløb, da udbedring pågår)**

**Etablering af højt vandlukke ca. kr. 10.000 til 15.000 ekskl. moms pr. stk. Det nøjagtige antal kendes ikke, der er afsat 15 stk. ca. kr. 150.000 til 225.000 ekskl. moms.**

(økonomi medtaget under 13. kloak)



### 5.3. 03. FACADE / SOKKEL

#### 5.3.1. Konstruktion

Gadefacade:

- Gadefacaden er udført i massivt glat blank mur med røde sten og muret hovedgesims. Ved Julius Valentiners Vej 22 er facaden i stueetagen pudset i indfarvet okkergul.
- Ved hoveddøre er der pudsede profilerede indfatninger.
- Sokkel er pudset.

Gårdfacader:

- Gårdfacaden er udført i massivt glat blank mur med gule sten og muret hovedgesims.
- På facaden er stålrister til oprindelige fadebure i lejlighederne.
- Sokkel er pudset.

Sålbænke:

- Sålbænke er udført i naturskifer.

Franske altaner:

- På gadeside er der franske altaner med galvaniserede stålrækværker.

#### 5.3.2.

#### Tilstand

##### Gadefacader

Murværk fremstår tilsmudset med nogle revner og musetrapper. Fuger er flere steder med begyndende smuldrende overflade.

Generelt fremstår facaden dog som helhed pæn.

Den pudsede del af facaden er med revner over dør til fællesrummet, og ellers fremstår overfladen pæn.

På soklen ses flere revner og skader.

##### Gårdfacader

Murværk fremstår tilsmudset med nogle revner og musetrapper. Fuger er flere steder med begyndende smuldrende overflade.

Generelt fremstår facaden dog som helhed pæn.

På soklen ses flere revner og skader.

##### Brystninger

Brystninger er udført som tynde vægge, og udført efter normal byggeskik på bygningens opførelsestidspunkt. Konstruktionen er dårlig ift. nutidige standarder, da den er meget dårligt isolerende og dermed øger det risikoen for skimmelvækst ved forkert anvendelse af skabe.

Såfremt der opleves skimmelvækst, bør brystningen afrensnes og behandles for skimmel, overfladebelægninger fjernes (tapet, maling etc.). Ny overfladebehandling skal udføres som diffusionsåben.

Skabene er ikke egnede til at blive anvendt til eksempelvis sengetøj, tøj, dyner o.l., men bør alene blive anvendt til mindre inventar af ikke organisk materiale.



Det kan anbefales at man har skabe stående på klem eller at der etableres ventilationsspalter (riste i lågerne, så skabe kan ventileres. Eller alternativt en bedre løsning vil være at fjerne lågerne og ombygge skabe til "åbne" hylder. Efter gennemgang i boliger, opleves der ikke generelt problem med indvendig skimmel i skabe, kun ét sted sås der tegn på skimmel.

### **Sålbænke**

Sålbænke er flere steder med afskallende overflade og skader i forkanter. Generelt fremstår de i dårlig stand.

### **Franske altaner**

Franske altaner er besigtiget fra gade, men synes i god stand.



Fotos af facader



Facade, gård



Facade, gård



Facade, gård



Facade, gård



Facade, gård



Facade, gård



Facade, gård



Facade, gård



Fotos af facader



Facade, gård



Facade mod gade



Facade mod gade



Facade mod gade



Facade mod gade



Facade mod gade



Facade mod gade



Facade mod gade



### Fotos af sålbænke



### 5.3.3

#### Foranstaltninger

Det vurderes ikke, at omfanget af revner er meget stort, og der ses generelt ikke udfaldne og udvaskede fuger.

På nuværende tidspunkt bør man udbedre de revner, der er på facaderne. Musetrapper skal forankres med jern, for at skaderne ikke genopstår.

Fugerne er nogle steder med begyndende smuldrende overflader, hvilket er tegn på, at fugerne er begyndt at blive nedbrudt, og man må forvente, at de på et tidspunkt skal skiftes, dog er tilstanden ikke så dårlig, at de vurderes at skulle udskiftes komplet indenfor den næste 10-års periode, men facaderne skal holdes opsyn for om fugerne tilstand forværres.

**Gadefacaders samlede tilstand: A**  
**Prioritering Normal**

**Havefacaders samlede tilstand: A**  
**Prioritering Normal**

**Sålbænkenes samlede tilstand: R**  
**Prioritering Middel**

**Udbedring af skader på gadefacade, inkl. forankring med jern (ifm. andet arbejde på facaden), afsat beløb ca. kr. 250.000 ekskl. moms.**

**Udbedring af skader på gårdfacade, inkl. forankring med jern (ifm. med andet arbejde på facaden), afsat beløb ca. kr. 300.000 ekskl. moms.**

**Udskiftning af alle sålbænke til nye i naturskifer med vandriller (ifm. andet arbejde på facaden):**

- På gadeside ca. kr. 550.000 ekskl. moms.
- På gårdside ca. kr. 700.000 ekskl. moms.

## 5.4. 04. VINDUER

### 5.4.1. Konstruktion

Vinduer og døre (franske altaner) til boliger og fællesarealer mod gade:

- Vinduer og døre er træ/alu. elementer med energiruder og friskluftsventil. Årstal i elementer kunne ikke findes, formentlig ca. 15år gamle.
- Fuger er udført som elastiske fuger

Kældervinduer mod gade:

- Vinduer er formentlig oprindelige trævinduer med et-lags glas og uden friskluftsventiler.

Vinduer til boliger og fællesarealer mod gård:

- Vinduer er trævinduer med termoruder. Årstal i vinduer kunne ikke findes, men formentlig 20-30 år gamle.
- Fuger er udført med ekspanderende fugebånd i sider og top, samt elastisk fuge i bunden.

Kældervinduer mod gård:

- Vinduer er trævinduer med termoruder med friskluftsventiler, formentlig fra samme årstal som vinduer til boligerne.
- Fuger er udført med ekspanderende fugebånd i sider og top, samt elastisk fuge i bunden.

Vinduer og døre i kviste (gade og gård):

- Vinduer og døre til altaner er træ/alu. elementer med energiruder og friskluftsventil formentlig fra 2009 (skiftet samtidig med taget).
- Fuger er udført som elastiske fuger

Vinduer i erhvervslejemål:

- Ved Finsensvej 51(Frisør) – Dør og vinduespartier er nyere træ/alu elementer med energiruder.
- Ved Finsensvej 51 (Pizzeria) – Dør og vinduesparti er alu-elementer med termoruder.
- Ved Finsensvej 49 (Klinik) – Dør og vinduesparti er træ-elementer med et-lags glas.
- Ved Julius Valentiners Vej 22 – Dør- og vinduespartier er træ-elementer med enkeltlagsglas.

Sålbænke:

- Se afsnit ”03. Facade / sokkel”



## 5.4.2 Tilstand

### **Vinduer til boliger og fællesarealer mod gade:**

Generelt fremstår vinduerne i god stand.

Fugerne er begyndt at smuldre, og flere steder ses de med revner. I bunden af vinduerne ser det ud til, at fugerne er udført med meget lille dybde, hvilket gør, at fugerne hurtigere revner og bliver utætte.

### **Kældervinduer mod gade:**

Kældervinduerne fremstår med revner i overfladerne, og flere er med revnede glas. Vinduerne fremstår meget slidte og i en stand, der kræver stort vedligehold for at bringe dem tilbage i god stand.

### **Vinduer til boliger og fællesarealer mod gård:**

Vinduerne fremstår generelt meget slidte og i dårlig stand.

Vinduerne fremstår med revner i overfladerne, løse beslag og krakelerende glasbånd. Det er oplyst af flere af beboerne, at mange ruder bliver skiftet, da de punkterer. Ved nogle ruder sås det efter udskiftningen, at glasbånd ikke er skiftet, og der er revne mellem rude og glaslister, så vand kan opsamles i vinduesrammen, hvilket gør, at vinduet hurtigere bliver nedbrudt.

De ekspanderende fugebånd er begyndt at smuldre og blive nedbrudt. De elastiske fuger i bunden er hårde og med revner.

### **Kældervinduer mod gård:**

Tilstand, se *"Vinduer til boliger og fællesarealer mod gård"*

### **Vinduer og døre i kviste (gade og gård):**

Generelt fremstår elementer og fuger i god stand.

### **Vinduer i erhvervslejemål:**

Ved Finsensvej 51 (Frisør) – Dør og vinduespartier fremstår i god stand

Ved Finsensvej 51 (Pizzeria) – Vinduesparti fremstår lettere slidt, men i rimelig stand.

Ved Finsensvej 49 (Klinik) – Dør og vinduesparti fremstår meget slidt, med afskallende maling, skrammer og utæt dør.

Ved Julius Valentiners Vej 22 – Dør- og vinduespartiet fremstår i dårlig stand, med afskallende maling og skader i træværket.



Fotos af vinduer til butikker



Vindue, butik JVV



Vindue, butik JVV



Vindue, frisør



Vindue, frisør



Vindue, pizzeria



Vindue, pizzeria



Fotos af vinduer til boliger



Vindue mod gård



Vindue mod gård, med ny rude men ikke skiftet glasbånd = utæt



Vindue mod gård



Vindue mod gård, fuge



Vindue mod gård



Vindue mod gade, fuge



Vindue mod gade, fuge



Vindue mod gade, fuge



Fotos af kældervinduer



Kældervindue mod gade



Kældervindue mod gade



Kældervindue mod gade



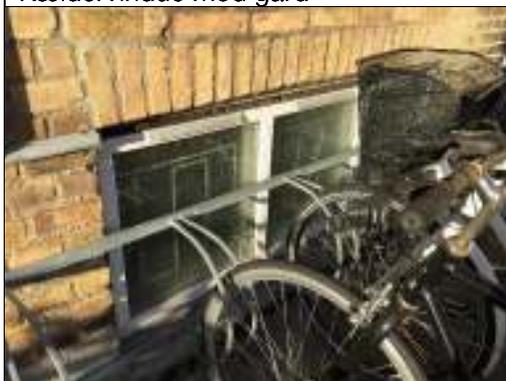
Kældervindue mod gård



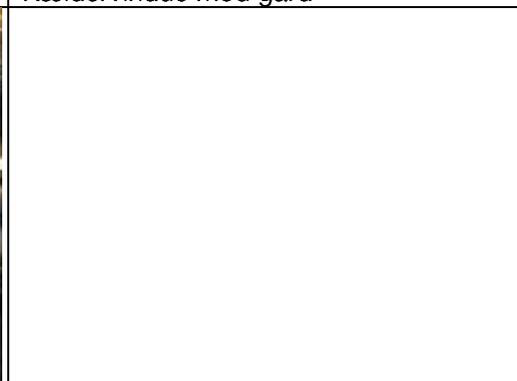
Kældervindue mod gård



Kældervindue mod gård



Kældervindue mod gård



**Foranstaltninger****Vinduer til boliger og fællesarealer mod gade:**

Ingen foranstaltninger udover almindeligt vedligehold ved smøring og afvaskning af vinduerne (forudsættes udført af andelshaverne selv og er derfor ikke prissat).

Fugerne står til udskiftning (bør udføres samtidig med, at sålbænke skiftes).

**Kældervinduer mod gade:**

Istandsættelse af vinduerne vurderes at være mindst lige så bekostelig som en udskiftning.

Ved en udskiftning kan vinduer skiftes til nye træ/alu-vinduer med et lavere vedligehold, og vinduerne vil få en meget bedre isoleringsværdi end de eksisterende vinduer.

**Vinduer til boliger og fællesarealer mod gård:**

Vinduerne er fra en tid, hvor det træ, man anvendte til vinduer, ikke var i ret god kvalitet. Da glasisætningsbånd er ved at forgå, og termorudernes levetid er overskredet, må det forventes, at en del ruder punkterer i fremtiden.

Istandsættelse af vinduerne vil være mindst lige så bekostelig, som en udskiftning.

Ved en udskiftning skal kommunen ansøges om, om der må skiftes fra trævinduer til træ/alu-vinduer. Såfremt de tillader det, kan vinduer skiftes til nye træ/alu-vinduer der har et lavere vedligehold og en bedre isoleringsværdi end de eksisterende vinduer.

**Kældervinduer mod gård:**

Foranstaltning, se *"Vinduer til boliger og fællesarealer mod gård"*

**Vinduer og døre i kviste (gade og gård):**

Ingen foranstaltninger udover almindeligt vedligehold ved smøring og afvaskning af vinduerne (forudsættes udført af andelshaverne selv og er derfor ikke prissat).

**Vinduer i erhvervslejemål:**

Ved Finsensvej 51 (Frisør) – Ingen foranstaltninger udover almindeligt vedligehold ved smøring og afvaskning af vinduerne (forudsættes udført af andelshaverne selv og er derfor ikke prissat).

Ved Finsensvej 51 (Pizzeria) – Ingen foranstaltninger udover almindeligt vedligehold ved smøring og afvaskning af vinduerne (forudsættes udført af andelshaverne selv og er derfor ikke prissat).

Ved Finsensvej 49 (Klinik) – Elementerne står til maler- og snedkervedligehold. Dette vil dog ikke bringe det i god stand. I stedet bør man udskifte elementerne til nye træ/alu-elementer med et lavere vedligehold og meget bedre isoleringsværdi end de eksisterende elementer.

Ved Julius Valentiners Vej 22 – Dør- og vinduespartiet står til udskiftning. Ved en udskiftning kan de skiftes til nye træ/alu-elementer med et lavere vedligehold og meget bedre isoleringsværdi end de eksisterende elementer.



Vinduer til boliger og fællesarealer mod gade, samlede tilstand: Prioritering	A Normal
Kældervinduerne mod gade, samlede tilstand: Prioritering	D Middel
Vinduer til boliger og fællesarealer mod gård, samlede tilstand: Prioritering	D Middel
Kældervinduer mod gård, samlede tilstand: Prioritering	D Middel
Vinduer og døre i kviste (gade og gård), samlede tilstand: Prioritering	G Normal
Vinduer i erhvervslejemål: Ved Finsensvej 51 (Frisør), tilstand: Prioritering:	G Normal
Ved Finsensvej 51 (Pizzeria), tilstand: Prioritering:	A Normal
Ved Finsensvej 49 (Klinik), tilstand: Prioritering:	D Middel
Ved Julius Valentiners Vej 22, tilstand: Prioritering:	R Middel

Udskiftning af fuger om vinduer mod gaden, ca. kr. 300.000 ekskl. moms

Udskiftning af kældervinduerne mod gade til nye træ/alu-vinduer med energiruder, ca. kr. 250.000 ekskl. moms.

Udskiftning af vinduer til boliger og fællesarealer mod gård til nye træ/alu-vinduer med energiruder, ca. kr. 4.250.000 ekskl. moms.

Udskiftning af kældervinduerne mod gården til nye træ/alu-vinduer med energiruder, ca. kr. 350.000 ekskl. moms.

Udskiftning af vinduer og dørparti ved Finsensvej 49 (Klinik), til nye træ/alu-elementer med energiruder, ca. kr. 60.000 ekskl. moms.

Udskiftning af vindues- og dørparti ved Julius Valentiners Vej 22, til nye træ/alu-elementer med energiruder, ca. kr. 45.000 ekskl. moms.

Foreningen har et ønske om automatisk opluk af kældervinduer, for ventilering af kælderen. Afsat beløb til 30 opluk med aktuator, ca. kr. 150.000 ekskl. moms. Pris er afhængig af system og funktioner.

**BEMÆRK:**

Udskiftning til træ/alu-vinduer kræver myndighedsgodkendelse.

Inden udskiftning eller istandsættelse af vinduer og fuger, skal maling og fuger undersøges for miljøskadelige stoffer. Alle angivne priser er ekskl. eventuel miljøsanering.



## 5.5. 05. UDVENDIGE DØRE

### 5.5.1. Konstruktion

Gadedøre til hovedtrapper:

- Gadedøre til trappeopgange er de oprindelige trædøre med enkeltlags glasfelt.

Døre til bagtrapper (gård):

- Døre til bagtrapper er trædøre med isolerede fyldninger
- Fuger er udført med ekspanderende fugebånd i sider og top, samt elastisk fuge i bunden.

Kælderdøre:

- Generelt er døre til kældre trædøre med isolerede fyldninger og termoruder, dog er kælderør mod gaden den oprindelige dør i træ med enkeltlags glas.
- Fuger er udført med ekspanderende fugebånd og elastisk fuge.

Hoveddøre og bagdøre til boliger:

- Døre er de oprindelige døre i træ, hvor glasfelter (i dørblad og over døre) er lukket med træplade, og der er eftermonteret trælister i sider, top og bund.

Dør til fælleslokale:

- Dør til fælleslokalet er trædør med isolerede fyldninger og energirude.

### 5.5.2. Tilstand

#### **Gadedøre til hovedtrapper:**

Gadedøre til trappeopgange er generelt utætte, skæve og dårligt isolerende. Beslag er slidte, og døre har meget slitage.

#### **Døre til bagtrapper (gård):**

Dørene fremstår med slidte overflader med revner og begyndende afskallende maling. Beslag, dørpumper og sparkeplader er slidte og nogle steder løse. De ekspanderende fugebånd er begyndt at smuldre og blive nedbrudt.

#### **Kælderdøre:**

Dørene fremstår med slidte overflader med revner og begyndende afskallende maling. De ekspanderende fugebånd er begyndt at smuldre og blive nedbrudt.

#### **Hoveddøre og bagdøre til boliger:**

Dørene fremstår generelt i rimelig stand, deres alder taget i betragtning. Døre er med afskalninger i malingslaget, men dette er uden betydning, da de er indendørs.

#### **Dør til fælleslokale:**

Dør til fælleslokalet fremstår i god stand med få mindre revner.



Fotos af døre



Dør til hovedtrappe



Dør til hovedtrappe



Dør til hovedtrappe



Dør til hovedtrappe



Dør til kælder, fuge



Dør til kælder



Dør til kælder



Dør til kælder



Fotos af døre



Dør til kældergennemgang



Dør til bagtrapper



Dør til bagtrapper



Dør til bagtrapper



Dør til bolig



Døre til boliger



### Fotos af døre



### 5.5.3

#### Foranstaltninger

##### **Gadedøre til hovedtrapper:**

Dørene er de oprindelige, og set rent arkitektonisk, bør man bevare og vedligeholde dørene i stedet for at udskifte dem. Dørene bør gennemgås af snedker, for udskiftning af defekte beslag og udlusning efter gamle beslag. For at tætne dørene kan man overveje at montere en "kost" i bunden af dørbladet.

Døre lakeres hvert 5.-8. år (afhængigt af slitage).

##### **Døre til bagtrapper (gård):**

Dørene skal malervedligeholdes og eftergås af snedker, og fuger skal skiftes. Alternativt kan man lade være med at gøre noget nu, og så bør dørene udskiftes om 3-5 år.

##### **Kælderdøre:**

Dørene skal malervedligeholdes, og fuger skal skiftes.



**Hoveddøre og bagdøre til boliger:**

Dørenes vedligehold er mest ift. udseende og kan evt. udføres samtidig med renovering af trappeopgangene.

**Dør til fælleslokale:**

Dør til fælleslokalet skal malervedligeholdes.

<b>Gadedøre til hovedtrapper (gade), samlede tilstand:</b>	<b>A-D</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Normal</b>

<b>Døre til bagtrapper (gård), samlede tilstand:</b>	<b>A-D</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Normal</b>

<b>Kælderdøre, samlede tilstand:</b>	<b>A</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Normal</b>

<b>Hoveddøre og bagdøre til boliger, samlede tilstand:</b>	<b>A</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Normal</b>

<b>Dør til fælleslokale tilstand:</b>	<b>G</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Normal</b>

**Snedkergennemgang af gadedøre til hovedtrapper, afsat beløb kr. 70.000 ekskl. moms.**

**Lakering af gadedøre til hovedtrapper, ca. kr. 65.000 ekskl. moms.**

**Istandsættelse af døre til bagtrapper og fælleslokaler (gård), ca. kr. 60.000 ekskl. moms.**

**Alternativ: Udskiftning af døre til bagtrapper og fælleslokaler (gård), ca. kr. 225.000 ekskl. moms.**

**Istandsættelse af kælderdøre, ca. kr. 60.000 ekskl. moms.**

**Malervedligehold af dør til fælleslokale, ca. kr. 2.500 ekskl. moms.**

***BEMÆRK:***

*Inden udskiftning eller istandsættelse af døre og fuger, skal maling og fuger undersøges for miljøskadelige stoffer. Alle angivne priser er ekskl. eventuel miljøsanering.*



## 5.6. 06. TRAPPER

### 5.6.1. Konstruktion

#### Hovedtrapper

- Hovedtrapper er oprindelige trætrapper belagt med linoleum.
- Balustre i malet træ.
- Håndliste i træ, der er lakeret.
- Vægge er pudsede og malede med ding dong.
- Lofter er pudsede og malede.
- Indgangsparti er udført med terrazzo eller klinker.

#### Bagtrapper

- Bagtrapper er oprindelige trætrapper med fernis.
- Balustre i malet træ.
- Håndliste i træ, der er malet.
- Nederste løb fra øvre kælder til nedre kælder er nogen steder i træ og nogen steder udskiftet til støbt trappe med klinker.
- Vægge er pudsede og malede med ding dong.
- Lofter er pudsede og malede.
- Indgangsparti er udført med terrazzo eller klinker.
- Fra bagtrappe til baderum er armerede glasfelter (de besigtigede glasfelter, var tilmuret indefra).

#### Udvendige kældertrapper

- Udvendige kældertrapper er støbte trapper med værn, og nogle er med ramper.

### 5.6.2. Tilstand

#### Hovedtrapper

Hovedtrapper inkl. værn fremstår generelt set slidte med afskalninger i maling og lak.

Vægge, lofter og øvrigt træværk fremstår generelt set i rimelig stand, dog slidt med afskalninger og ridser i malingslaget, samt mindre revner og løst puds (hultlyde ved bankning).

Indgangsparti med terrazzo eller klinker fremstår mange steder med revner og forskydninger, hvor der ligger bærejern i dækket.

#### Bagtrapper

Trin på bagtrapper fremstår meget nedslidte og med meget runde forkanter. Det øger væsentligt risikoen for, at man kan falde på trappen.

Balustre og håndlister er i udmærket stand.

Vægge, lofter og øvrigt træværk fremstår generelt set slidte med afskalninger og ridser i malingslaget, samt revner og løst/manglende puds (hultlyde ved bankning).



**Udvendige kældertrapper**

Kældertrapper fremstår generelt set i dårlig stand med revner og huller i betonen.

Enkelte er der dog foretaget mindre vedligehold af, så dele af de trapper er i bedre stand.

Kældertrapper er alle i niveau med øvrigt terræn, så vand ved skybrud nemt kan løbe ned i kælderen.

Værn fremstår med rustangreb flere steder.

**Udvendige ståltrapper (gård):**

Værn og skruer fremstår med rustangreb, øvrige dele fremstår i god stand.

**Udvendige trappesten ved bagtrappedøre:**

Trappesten fremstår med meget slidte overflader.



Fotos af bagtrapper



Bagtrappe, nederste løb



Bagtrappe



Bagtrappe, nederste løb



Bagtrappe



Bagtrappe



Bagtrappe



Bagtrappe



Hovedtrappe, revner ved bærejern



Fotos af hovedtrapper



Hovedtrappe



Hovedtrappe



Hovedtrappe



Hovedtrappe



Hovedtrappe, revner ved bærejern



Hovedtrappe, revner ved bærejern



Fotos af trapper til kælder



Trappe til kælder



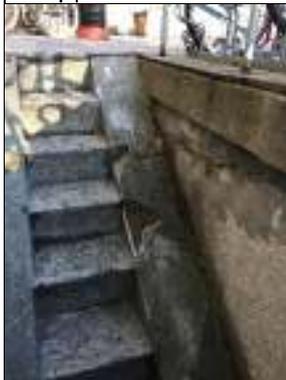
Trappe til kælder



Trappe til kælder



Trappe til kælder



Trappe til kælder



Trappe til kælder



Trappe til kælder, gade



Trappe til kælder



Fotos af øvrige trapper og trappesten i gård



Trappe, kældergennemgang



Trappesten



Trappesten, gård



Trappe af stål



Trappe af stål



Trappe af stål



## Foranstaltninger

### Hovedtrapper:

Hvornår hovedtrapper skal vedligeholdes, er mest ift. hvordan foreningen ønsker, at trapper skal fremstå.

Revner i gulvene skyldes formentlig, at bærejernene er begyndt at udvide sig pga. rust. Hvornår gulvene bør udskiftes, er afhængig af bærejernenes tilstand, hvilket bør undersøges nærmere, og tilstanden bør følges.

### Bagtrapper:

Trin på bagtrapper bør flere steder have nye forkanter. Trin slibes og lakeres på ny.

Øvrige vedligehold af bagtrappen er mest ift., hvordan foreningen ønsker trapper skal fremstå.

Det er ikke en god ide at nederste løb er i træ, så ved en renovering bør man overveje at udskifte nederste løb, der stadig er i træ, til støbte trapper.

### Kældertrapper:

Kældertrapper er generelt set i en sådan stand, at det anbefales, at de udskiftes i stedet for at begynde at reparere på dem. Ved udskiftning kan man lave opkanter, så vand fra terræn ikke kan løbe ned i kælderen. Såfremt man ikke foretager en udskiftning, skal man som minimum få repareret skader på trin og i bunden, da de kan give risiko for fald på trappen.

### Udvendige ståltrapper:

Værn bør istandsættes.

### Udvendige trappesten ved bagtrappedøre:

I forbindelse med etablering og fugtsikring på gårdsiden, bør man udskifte trappestenene til nye.

<b>Hovedtrappers samlede tilstand:</b>	<b>A</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Lav</b>
<b>Bagtrappers samlede tilstand:</b>	<b>A-R (trin)</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Lav-Høj (trin)</b>
<b>Kældertrappers samlede tilstand:</b>	<b>A-R</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Normal-høj</b>
<b>Udvendige ståltrappers samlede tilstand:</b>	<b>A</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Normal</b>
<b>Udvendige trappesten ved bagtrappedøre, samlede tilstand:</b>	<b>A-D</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Normal</b>



Istandsættelse af hovedtrapper, (ekskl. linoleum) ca. kr. 2.250.000 ekskl. moms.

Undersøgelse af bærejern i indgangspartier, afsat beløb kr. 15.000 ekskl. moms

Bagtrapper, nye forkanter hvor de er slidt ned og lakering ca. kr. 750.000 ekskl. moms.

Øvrig istandsættelse af bagtrapper, ca. kr. 2.000.000 ekskl. moms.

Udskiftning af nederste trappeløb til støbt trappe, (antal ukendt), pr. stk. ca. kr. 45.000 ekskl. moms.

Udskiftning af udvendige kældertrapper i gården ifm. udførelse af dræn og fugtsikring, ca. kr. 1.000.000 ekskl. moms.

Midlertidig nødtørfdig reovering af kældertrapper, ind til trapper udskiftes, afsat beløb kr. 30.000 ekskl. moms.

Udskiftning af udvendige trappesten til bagtrappedøre (medtaget i punktet "Lodret fugtsikring og isolering af kælderydervægge")

**BEMÆRK:**

Inden istandsættelse af hoved- eller bagtrapper skal maling og lakker undersøges for miljøskadelige stoffer. Alle angivne priser er ekskl. eventuel miljøsanering.



## 5.7. 07. PORTE / GENNEMGANG

### 5.7.1. Konstruktion

Portgennemgang:

- Portdæk er uden kælder under og med asfaltbelægning.
- Vægge er blankt murværk med gule sten.
- Loft er pudset og malet.
- Portdør er en stålgritterport, der er malet.

### 5.7.2. Tilstand

Det er oplyst, at asfalten skiftes ifm. igangværende renoveringsarbejder og medtages derfor ikke i rapporten.

Vægge er medtaget under pkt. 0.3 Facade / sokkel

Loft fremstår i rimelig stand med nogle revner.

Portdør er for nylig skiftet til en ny.

#### Fotos af portgennemgang



### 5.7.3. Foranstaltninger

Loft kan med fordel efterisoleres nedefra for at forbedre de energimæssige forhold i boligen, der ligger over portgennemgangen.

**Portgennemgangens samlede tilstand: A**  
**Prioritering Lav**

**Efterisolering af portloft, ca. kr. 40.000 ekskl. moms.**



## 5.8. 08. ETAGEADSKILLELSER

### 5.8.1. Konstruktion

Etageadskillelserne er træbjælkelag med træplankegulve og forskalling og puds på undersiden.

Vedligeholdelse af gulv- og loftsoverflader påhviler den enkelte andelshaver.

Etagedæk mellem tagetage og øverste beboelse er efterisoleret i etageadskillelsen.

### 5.8.2. Tilstand

Etageadskillelserne synes at være i god stand.

Plankegulve er i varierende stand, afhængigt af vedligeholdelsesniveauet i boligen.

Pudset loft i kælderen er ikke alle steder intakt og derved ikke i orden brandmæssigt.

### 5.8.3. Foranstaltninger

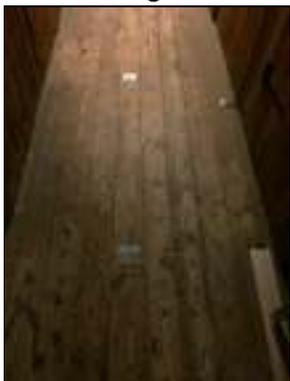
Det forventes ikke, at der skal ofres beløb i forbindelse med etageadskillelserne i etagerne.

**Etageadskillelser samlet tilstand: A**  
**Prioritering Lav**

**Etageadskillelse Kælder, samlet tilstand: A**  
**Prioritering Høj**

Udgifter til ubedring af loft i kælder er medtaget under 02. Kælder.

#### Foto af etageadskillelse



Etageadskillelse til loft



## 5.9. 09. WC/BAD

### 5.9.1. Konstruktion

Der er eget bad og toilet i samtlige boliger.  
Badeværelser er af forskellige alder og type.

### 5.9.2. Tilstand

Vedligeholdelsesstanden i alle de besigtigede badeværelser varierer.  
Af naturlige årsager vil den for resten af ejendommen også være varierende fra lejlighed til lejlighed, idet det er andelslejligheder, som istandsættes individuelt.

### 5.9.3. Foranstaltninger

Det er den enkelte andelshaver, der står for vedligeholdelse af de enkelte vådrum. Andelsforeningen bør have kendskab til, hvad der udføres i de enkelte boliger. At gældende vådrumsanvisning følges, og at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt.

Forkert udførte badeværelser kan skabe skade på bærende bygningsdele, både som råd-/svampeskader og tærede bærejern.

Det skal bemærkes, at alle nye elinstallationer i badeværelser altid skal udføres af en autoriseret elinstallatør. Dette er gældende for at sikre, at arbejdet bliver udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til gældende normer og regler.

Desuden skal det bemærkes, at opsætning og tilslutning af nye vand- og afløbsinstallationer skal udføres af en autoriseret VVS-installatør. Dette for at sikre, at arbejdet bliver udført håndværksmæssigt korrekt, således at der ikke opstår utætheder ved afløb og vandtilslutning.

Badeværelserne bør løbende eftergås, særligt i brusenichen, da det er vigtigt, at de elastiske fuger er intakte både mellem væg/væg og væg/gulv, samt at der ikke er revner i gulvene.

Dette forbedrer levetiden for baderummene og de underliggende konstruktionsdele.

**Badeværelsens samlede tilstand:**  
**Prioritering**

**A**  
**Normal**



## **5.10. 10. KØKKEN**

### **5.10.1. Konstruktion**

Der er eget køkken i samtlige boliger.  
Køkkener er af forskellig alder og type.

### **5.10.2. Tilstand**

Vedligeholdelsesstanden i alle de besigtigede køkkener varierer.  
Af naturlige årsager vil den for resten af ejendommen også være varierende fra lejlighed til lejlighed, idet det er andelslejligheder, som istandsættes individuelt.

### **5.10.3. Foranstaltninger**

Der angives ikke foranstaltninger eller afsættes økonomi til vedligeholdelse i køkkener, da det påhviler den enkelte andelshaver.



## **5.11. 11. VARMEANLÆG**

### **5.11.1. Varmecentral**

#### **5.11.1.1. Konstruktioner**

Ejendommen er tilsluttet fjernvarmeforsyningen i Frederiksberg Kommune, og fjernvarmen leveres af Frederiksberg Forsyning. Fjernvarmestikket er indført i varmecentralen ved Julius Valentiners Vej 32.

Ejendommen er forsynet fra ét stk. fjernvarmebaseret varmecentral.

Her veksles fjernvarmen til det interne distributionsnet.

Varmecentralen forsyner hele ejendommen med centralvarme og varmt brugsvand.

Varmecentralen blev renoveret i 2011. Indtil da var der tre varmecentraler. De to andre blev nedlagt i forbindelse med renoveringen.

Centralvarme produceres i 2 stk. pladevekslere type Megatherm SL140TL-1/110. Vekslerne er afsluttet med isoleringskappe.

Radiatoranlægget er udført som et lukket 1-strengt centralvarmeanlæg.

Fremløbstemperaturen til radiatoranlægget styres automatisk efter udetemperaturen af et Samson Trovis 5475 automatikanlæg, monteret i varmecentralen.

Centralvarmeanlægget er monteret med vakuumafluffer fra Armatec, micro delstrømsfilter fra HiFlux Filtration samt trykudligningsautomat type Reflexomat fra Armatec/Reflex.

Varmeanlæggets cirkulationspumpe er fabrikat Wilo type Stratos 80/1-12 og er indstillet til konstanttrykregulering.

Varmt brugsvand fremstilles i 1 stk. 3200 liters varmtvandsbeholder med indbygget varmeveksler. Der er monteret elektrolyseanlæg fra Guldager til beskyttelse af beholderen.

Varmtvandssystemet er udført med cirkulation. Cirkulationspumpen for det varme brugsvand er fabrikat Grundfos Magna 32-100.

Varmtvandstemperaturen i det varme brugsvand styres via automatik og en motorventil monteret på fjernvarme retur fra varmtvandsbeholderen.

Rørinstallationerne i varmecentralen er generelt isoleret og afsluttet med isogenopak og rørmærkning. Enkelte større komponenter fremstår uisoleret, herunder centralvarmepumpe, brugsvandscirkulationspumpe, differenstrykregulator og enkelte afspærringsventiler.



### 5.11.1.2. Tilstand

Varmecentralens komponenter er generelt fra 2011. Der er enkelte rørstræk, der er af ældre dato fra den tidligere installation med tre varmecentraler.

Installationerne for fjernvarme og centralvarme vurderes at være i god funktionel stand.

	
Centralvarmepumpe uden isoleringskappe	Blanding af ældre og nye rør i varmecentralen. Fjernvarmerør og centralvarmerør er nogle steder af ældre dato.
	
Afspærringsventiler uden isoleringskappe	Cirkulationspumpe på varmt brugsvand. Pumpe og rør fremstår uisolerede.

### 5.11.1.3. Foranstaltninger

Det bør ikke forventes, at der skal ofres væsentlige beløb på vedligeholdelse og istandsættelse af centralvarmeanlæg i varmecentralen de næste 10 år.

**Varmecentral, centralvarmeanlæg, samlet tilstand:** God  
**Prioritering** Lav

**Varmecentral, varmt brugsvand, samlet tilstand:** God  
**Prioritering** Lav

Der afsættes 10.000 kr. til isolering af pumper, ventiler og cirkulationsledning.  
Der afsættes desuden 10.000 kr. pr. år til løbende vedligeholdelse.



## 5.11.2. Varmeanlæg i bygning

### 5.11.2.1. Konstruktioner

Centralvarmeanlægget er opbygget som et 1-strengsanlæg. Fra varmecentralen ca. midt i ejendommen er hovedrøret ført til tagrummet. Herfra grenes ud til to vandrette fordelingsrør, som er ført dels i tagrummet, dels i tagboliger, hvor der er etableret sådanne. Fra fordelingsrøret er afgrening til lodrette strenge frem til radiatorerne. Rørene samles i kælderen og føres tilbage til varmecentralen.

Radiatorerne er generelt placeret centralt i bygningen og er generelt gamle søjleradiatorer. Enkelte steder er der udskiftet til nyere radiatorer.

Der findes statiske strengreguleringsventiler af fabrikat TA type STA-D, samt dynamiske ventiler af fabrikat Danfoss type ASV ved hver afgrening fra fordelingsrøret i tagrummet/tagboliger. STA-D-ventilerne bruges i praksis kun som afspærring. Det er ikke klart om ASV-ventilerne er funktionelle.

Der findes termostatventiler og nyere elektroniske varmefordelingsmålere på radiatorerne i de besigtigede lejligheder. Enkelte steder har beboerne fået udskiftet de manuelle termostatventiler til nye elektroniske termostatventiler. Ét sted vurderes det, at der er valgt en ventil beregnet til 2-strengt anlæg (for lille dimension).

Hovedledninger i kælder og tagrum samt stigstrenge og koblingsledninger i boliger er udført i sorte stålør.

Varmeledningerne er isoleret og afsluttet med pap/lærred.

### 5.11.2.2. Tilstand

Varmeanlæggets rørsystem vurderes at være i acceptabel stand – der er ikke observeret tæring.

Indreguleringstilstanden vurderes at være dårlig. Ved besigtigelsen var der indikation på dette ved, at nogle radiatorer i en bolig ikke var ordentligt varme, på trods af fuldt åben ventil. Samtidig var andre radiatorer i samme bolig varme.

I 2011 blev der reduceret fra tre varmecentraler til én. Det fremgår ikke, hvordan de tre separate radiatoranlæg er sammenbygget eller indreguleret i forbindelse hermed.

Radiatorerne er gamle og vurderes generelt at være i dårlig stand. Et enkelt sted i en bolig er der observeret gennemtæring, som er forsøgt repareret.

Et enkelt sted er der observeret elektroniske termostatventiler, som muligvis er beregnet til 2-strengt anlæg (lille dimension). Den pågældende beboer meldte dog ikke om problemer med tilstrækkelig varme.

Placeringen af radiatorer centralt i bygningen er ikke optimalt. Det kan erfaringsmæssigt give en uens temperatur i boligens rum og forøget risiko for trækgener. Den anbefalede placering er generelt op ad bygningens ydervægge under vinduerne.





Varmeanlægget bør indreguleres for at sikre den nødvendige vandmængde til alle radiatorer. Indreguleringen kan udføres på de eksisterende statiske STA-D-ventiler. Der afsættes et beløb på 50.000 kr. til dimensionering og indregulering. Som alternativ hertil kan man undersøge muligheden for at montere dynamiske reguleringsventiler, f.eks. Danfoss AB-QM (flowbegrænser), der monteres på hver returstreng i kælderen. Udgiften hertil vurderes at være i størrelsesordenen 120.000 kr. (forudsat 52 lodrette strenge). Med dynamiske ventiler kan der være mulighed for at opnå en mere økonomisk regulering. En fordel ved denne løsning er desuden, at ventiler monteres i kælderen frem for den nuværende placering i tagrum og tagboliger.

Alternativt et helt nyt varmeanlæg opbygget som 2-strengsanlæg med nye radiatorer under vinduer. Udgiften hertil vurderes til ca. 6,9 millioner kr.



## 5.12. 12. AFLØB

### 5.12.1. Konstruktioner

Faldstammer er udskiftet i 2012 og er udført i SML-støbejernsrør. I kælder er der koblet på eksisterende fodbøjning i støbejern. I tagrum er der koblet på eksisterende udluftningsrør i støbejern.

Faldstammerne står generelt synligt i boligerne. Nogle steder er faldstammen i rørkasse.

Gulv afløb i badeværelser er generelt firkantede Blücher med indbyggningsvandlås. Afløb fra køkkenvaske er udført i plastrørsinstallation.

I kælderen er der på nogle faldstammer monteret Blücher rottespærre.

	
Nyere SML-støbejernsrør i bolig.	Udluftningsrør i gammelt støbejern. Røret er ikke kondensisoleret.

### 5.12.2. Tilstand

Tilstanden af afløbssystemet vurderes generelt at være i god stand. De uisolerede udluftningsrør kan give anledning til kondensdannelse udvendigt på røret. Det kan give fugt i tagkonstruktionen. Der blev dog ikke observeret fugt ved denne stikprøvevise besigtigelse.

### 5.12.3. Foranstaltninger

Det forventes ikke, at der skal ofres større beløb til udskiftning af afløbsinstallationerne i ejendommen.

**Afløb i bygning, samlet tilstand:**  
**Prioritering**

**God**  
**Lav**



## 5.13. 13. KLOAK

### 5.13.1. Konstruktioner

Afløb (faldstammer) fra bygningen føres til kælderen og i jord ud under bygningen til offentlig kloak. I kælder er der koblet på eksisterende fodbøjning i støbejern.

Regnvand afvandes via tagedløb og rørbrønde mod havefacade og gadefacade.

I skrivende stund er der et igangværende lodret fugtsikrings- og drænprojekt på gadesiden. I denne forbindelse udføres drænpumpebrønde i kælderen.

### 5.13.2. Tilstand

Der er udført TV-inspektion i 2017 af hele kloakken. Resultatet herfra foreligger delvist. Kloakken vurderes på baggrund af dette til at være i dårlig stand med mange aflejringer, forskudte samlinger og rørbrud.

### 5.13.3. Foranstaltninger

Det bør forventes, at der skal ofres beløb på vedligeholdelse og istandsættelse af kloakken de næste 10 år.

<b>Kloak, samlet tilstand:</b>	<b>Dårlig</b>
<b>Prioritering</b>	<b>Middel</b>

Der bør laves en samlet vurdering af kloakkens tilstand baseret på foreliggende TV-rapport (forudsat at detaljeringsgraden af rapporten er tilstrækkelig). Det forventes dog, at analysen vil vise, at kloakken bør renoveres i fuldt omfang.

En renovering af kloakken vurderes at medføre en udgift på ca. 3,4 millioner kr. Der afsættes desuden 30.000 kr. pr. år til løbende vedligeholdelse, indtil renovering, hvorefter beløbet nedsættes til 10.000 kr.



## 5.14. 14. VANDINSTALLATION

### 5.14.1. Konstruktioner

Ejendommen forsynes med vandværksvand fra Frederiksberg Forsyning. Ejendommen er forsynet med i alt 4 vandstik i kælderen. Vandstik føres ind fra gadeplan med hovedvandmålere i kælderen.

Varmtvandsproduktionen foregår i 1 stk. varmtvandsbeholder med motorventil og automatik til sikring af korrekt varmtvandstemperatur. Beholderen er med elektrolyseanlæg til beskyttelse mod indvendig korrosion.

Alle lejligheder er forsynet med koldt og varmt brugsvand. Brugsvandssystemet er udført som et nedre fordelt anlæg med hovedledninger for det varme brugsvand og cirkulation samt koldt brugsvand fremført i kælder. Stigstrengene er placeret på bagtrappen med afgrening og bivandmålere til hver bolig. Nogle boliger har også stigstrengene i bad med separat bivandmålere. Det vurderes, at der er ca. 4 bivandmålere pr. bolig, i alt ca. 548 målere. Stigstrengene i bad er ikke isolerede.

Brugsvandsinstallationen er udført i rustfrie stålrør af fabrikat Viega type Sanpress med rødgodsfittinger i både kælder og boliger. Ved hver afgrening til stigstrengene er der på cirkulationsledningen monteret termostatisk reguleringsventil fabrikat Viega type Easytop i rødgods til sikring af korrekt varmtvandstemperatur.

Vandstik fra jordstoppane og ind til ejendommen er nye PE-ledninger.

Rør i kælder er generelt isolerede og afsluttet med Isogenopak rørfolie og rørmærkning.

Der er monteret BWT-vandbehandlingsanlæg til opvaskemaskinen i beboerlokalet.

### 5.14.2. Tilstand

Vandstik og jordstoppane vurderes at være i god stand. Jordstoppane er eftersat og vedligeholdt 13.01.2020. Brugsvandsinstallationen er udskiftet i 2012. De monterede bivandmålere er fra 2011.

Der er observeret udtræk af hvide krystaller omkring fittinger til bivandmålere. Både nippel på vandmåleren og forskruningen er generelt udført i messing. Krystallerne kan være et korrosionsprodukt eller måske et zinksalt. Nogle steder har man brugt forskruninger af galvaniseret stål, og her er observeret kraftig galvanisk korrosion. Der kan være risiko for brud.

Det kunne ved besigtigelsen ikke konstateres, om der er monteret kontraventil før vandbehandlingsanlægget i beboerlokalet. Der skal være kontraventil, så behandlet vand ikke kan løbe baglæns ud i brugsvandssystemet.

Der er umiddelbart ikke monteret kontraventiler på vandtilslutningen til industrivaskemaskiner i fællesvaskerier. Der skal være kontraventil, så kemi fra automatisk dossering ikke kan løbe baglæns ud i brugsvandssystemet.



I én bolig (24, 4. tv.) er der observeret trykudsving på vandstrøm fra køkkenarmatur. Desuden blev observeret temperaturvariation på kold aftapning. Der er mistanke om kortslutning/overstrømning af varmt vand til koldtvandsrøret. Det kunne ved besigtigelsen ikke konstateres med sikkerhed, om der er monteret kontraventil ved afgrening til boligen. Kortslutningen sker sandsynligvis i et defekt armatur i den aktuelle bolig eller i en nærliggende bolig (samme opgang er mest sandsynligt).

Der er observeret gennemføringer i etagedækket over kælderen, der ikke overholder krav til brandmodstandsevne. Brugsvandsinstallationen som helhed vurderes at være i god stand, dog med forbehold for, at korrosion ved vandmålere udbedres.



#### 5.14.3. Foranstaltninger

Brugsvandssystemet er nyt og i god stand. Dog med korrosionsangreb omkring fittings til bivandmålere, som bør udbedres snarest.

**Vandinstallation, samlet tilstand:**  
**Prioritering**

**God**  
**Normal**

Korrosion ved bivandmålere har dog **høj** prioritet

Bivandmålerne har en alder, der betyder, at målerne skal kontrolleres eller udskiftes i indeværende år. Det anbefales at udskifte målerne. De korrosionsramte forskruninger udskiftes ved samme lejlighed. Der kan monteres målere og forskruninger med højere korrosionsbestandighed. Udgiften til udskiftning af målere vurderes at være ca. 450.000 kr. (forudsat 548 målere/4 pr. bolig).



Gennemføring i etagedæk over kælder bør efterses og udbedres for at opnå den krævede brandmodstandsevne. Der afsættes 20.000 kr. til dette.

Der afsættes 10.000 kr. til fejlfinding og udskiftning af eventuelt defekt armatur, som medfører overstrømning af varmt vand til koldtandsrør.

Manglende kontraventiler før vandbehandlingsanlæg i beboerlokalet og vaskemaskiner bør monteres.



## 5.15. 15 GASINSTALLATION

### 5.15.1. Konstruktioner

Der er ført gasinstallationer frem fra kælderetagen og videre op til køkkenerne i de enkelte boliger.

I lejlighederne er der individuelle gasmålere og tilslutning til gaskomfur. Gassen er kun tilsluttet i enkelte boliger.

### 5.15.2. Tilstand

Det vurderes, at gasinstallationerne fungerer hensigtsmæssigt. Ifølge oplysninger fra beboere er der ingen problemer med installationerne.



**Gasinstallation, samlet tilstand:**  
**Prioritering**

**Acceptabel**  
**Lav**

### 5.15.3. Foranstaltninger

Der forventes ikke at være udgifter til vedligeholdelse af gasinstallationerne.

Ved individuelle de- eller genmonteringer af gasmålere afholdes udgiften af den enkelte andelshaver.



## 5.16. 16. VENTILATION

### 5.16.1. Konstruktioner

I køkkener og badeværelser er der aftrækskanaler for naturlig ventilation. Kanalerne er ført gennem tagrum til over tag. I nogle aftrækskanaler er der monteret udsugningsventilatorer. Vinduer er forsynet med friskluftsventiler.

Til beboerlokalet er der monteret mekanisk udsugningsanlæg.

### 5.16.2. Tilstand

Der er ingen meldinger om generelt dårligt indeklima i de besigtigede boliger. Umiddelbart må det antages, at den naturlige ventilation af boligerne er tilstrækkelig. Nogle beboere har friskluftsventiler i vinduerne lukket, da de foretrækker selv at lufte ud. Som nævnt under pkt. 03. Facade / sokkel, er der i én af de besigtigede boliger observeret tegn på skimmel i skab foran vinduesbrystning. Det er ikke umiddelbart et generelt problem.

Der foreligger ikke oplysninger om vedligehold af aftrækskanaler. De bør renses minimum hvert 10. år. Ventilationskanaler i tagrum fremstår uden brandisolering.

	
Aftrækskanal i køkken.	Aftrækskanal i bad.

	
Udsugningsventilator monteret i aftrækskanal.	Aftrækskanaler er ført individuelt i tagrum over tag. Kanalerne mangler brandisolering. Det giver risiko for brandspredning fra en bolig til tagrummet. Kanalerne kan muligvis brandisoleres sammen. Der bør indhentes brandteknisk rådgivning.





Mekanisk ventilationsanlæg til beboerlokale.

5.18.3.

### **Foranstaltninger**

Det anbefales, at kanaler renses hvert 10. år. Ventilationskanaler i tagrum bør brandisoleres.

**Ventilation, samlet tilstand:** Dårlig/Acceptabel  
**Prioritering** Normal

Der afsættes 50.000 kr. til rensning af samtlige lodrette aftrækskanaler.  
Derudover afsættes der 40.000 kr. til brandisolering af aftrækskanaler i tagrum.



## 5.17. 17. EL / SVAGSTRØM

### 5.17.1. Fællesinstallationer

#### 5.17.2. Konstruktioner

##### Elforsyning

Ejendommenes elforsyninger/stikledninger er (1 stk. 4 x 50 mm<sup>2</sup> CU) forsynes fra Radius, med forsikringer på 125A og (3 stk. 4 x 35 mm<sup>2</sup> CU) forsynes fra Radius, med forsikringer på 100A (oplyst af Radius).

Elforsyningerne er fremført fra kabelskabene nr. 60593, 61159 og 60045, som er placeret op ad facaden på ejendommen ved nr. 51, 30 og ved hækken tæt på nr. 22.

Elforsyningerne er indført igennem facaden/kælderen og er herfra ført ind/op til hovedbly/ejendomstavler.

Elforsyningssystemet i ejendommen består af gamle tjærearmerede stofisolerede stikledninger samt enkelte nyere plastisolerede kabler. Stofisolerede ledninger og kabler fremført i træklemkasser. Stigeledningerne er ført op til boligerne via kældrene.

Elforsyningssystemet er fremført på loft i kælderen. Der ligger flere gamle bly-, stof- og plast-isolerede kabler under loftet i kælderen.

Stigeledningssystemet er ført op fra kælderen til/imellem boligernes målertavler og boligtavler, fremført i træklemkasser.

##### Eltavler og målere

Fællesforbruget afregnes via målere i ejendomstavlerne.

Forbruget i erhverv og boliger afregnes via deres egne målere.

Ejendomstavler forsyner div. tekniske installationer, antenneanlæg, dørtелефон, VVS-installationer, lys-installationer, mv.

#### 5.17.2.1. Tilstand

##### Elforsyningen

Tilgangskabler/stikledninger til ejendommen er meget gamle tjærearmerede stofisolerede kabler, som vurderes til at være nedslidt.

Elforsyningssystemet/hovedledninger er nedslidt og lever ikke op til nutidens standard. Træklemkasser til fremføring af de nuværende hovedledninger er flere steder ikke lukket forsvarligt.

Stigeledningerne til boligerne er gamle og nedslidte, og lever ikke op til nutidens standard. Enkelte er skiftet til nyere plast isolerede kabler.

##### Eltavler og målere

Ejendoms- og fællestavler i ejendommen er plastkapslede målere og gruppetavler fra 1985 og 2019. Ejendomstavlerne er i rimelig stand, og de vurderes til fint at kunne forsyne ejendommens fællesinstallationer fremadrettet. Enkelte målerrammer er ikke blevet skiftet sammen med de nye tavler.

Dog vurderes hovedblydelen i tavlerne at være nedslidt samt ikke at have tilstrækkelig kapacitet til de fremtidige forsyningsbehov i boligerne.



### Fotos af elforsyning



Elforsyning, tjærestøbt hovedbly.



Elforsyning, hovedbly (ILA-kasse).



Reparation på træklemkasse.



Løse forsyningsledninger ført under rør.



### Fotos af eltavler og målere:

	
Ejendomstavle.	Ejendomstavle.
	
Ældre varmecentraltavle og ejendomstavle.	Beboerlokaletavle.
	
Ejendomstavle med ældre målerramme.	Udendørs fællestavle.

#### 5.17.2.2. Foranstaltninger:

##### Elforsyning

Installationen vurderes til ikke at have tilstrækkelig kapacitet til det aktuelle elforsyningsbehov til ejendommen, og har ikke kapacitet til det fremtidige elforsyningsbehov, f.eks. ved boligernes modernisering af køkkener og/eller større belastning.

De nye stikledninger skal være større med mulighed for en større forsikring og dermed større forsyningsmulighed, for de fremtidige installationer i ejendommen.

Elforsyningsystemet/hovedledninger og stigeledninger i ejendommen bør skiftes hurtigst muligt for at mindske risikoen for brandfare. Samt så de enkelte beboere har større forsyning, samt mulighed for tilslutning af 400V installationer i alle boliger. Enkelte stigninger er allerede blevet udskiftet.



Gamle stofisolerede kabler og ledninger bør udskiftes, da disse er helt nedslidte.

Det anbefales, at samtlige tilbageværende stofledninger og stofisolerede kabler fjernes og erstattes af nye plastisolerede kabler i klem- og stigeledningskasser til boliger og fællesinstallationer.

Åbne træ-klemkasser skal straks lukkes pga. berøringsfare.

#### Eltavler og målere

Hovedblyet skal udskiftes til større kapacitet og til at kunne håndtere en ny og større stikledning. De sidste gamle/ældre mållerrammer skal udskiftes.

<b>Elforsyning og hovedbly, tilstand:</b>	<b>R/R</b>
<b>Prioritering:</b>	<b>Høj/Høj</b>
<b>El-tavler og målere, tilstand:</b>	<b>G/D</b>
<b>Prioritering:</b>	<b>Lav/Middel</b>

**Der afsættes i alt ca. kr. 1.250.000 ekskl. moms til nye stikledninger, hovedledninger og stigeledninger, inkl. føringsveje, grave- og belægningsarbejder.**

**Der afsættes i alt ca. kr. 150.000 ekskl. moms til opdatering af hovedbly.**

**Der afsættes i alt ca. kr. 50.000 ekskl. moms til udskiftning af gamle mållerrammer.**

**Der afsættes i alt ca. kr. 100.000 ekskl. moms til udskiftning af resterende fællestavler og tavler i varmecentraler mv.**

**Eventuelt køb af større forsikring til ejendommen, pris kr. 1.100,- ekskl. moms (kr. 1.375,- inkl. moms) pr. ampere. En anbefaling vil være 125 og 150A, dvs. et tilkøb på samlet 100A. Der afsættes i alt ca. kr. 110.000 ekskl. moms.**

### 5.17.3. Elinstallation i lejligheder

#### 5.17.3.1. Konstruktioner:

##### Boligtavler og elforsyning:

I de besigtigede lejligheder var gruppetavlerne udstyret med beskyttelses-/fejlstrømsrelæer (HFI / HPFI).

I de besigtigede boliger var gruppetavler af varierende stand, alt efter alder og udførelsestidspunkt, samt ud fra, om lejligheden var istandsat helt eller delvist.

##### Stikkontakter, afbrydere og udtag:

Stikkontakter og afbrydere er en blanding af nyere og gammelt materiel.

##### Installationer:

Hovedparten af de besigtigede boliger havde klemmekasser med stofisolerede ledninger.

#### 5.17.3.2. Tilstand:

##### Boligtavler og elforsyning:

Generelt er elinstallationerne i boligerne i acceptabel/ringe stand i forhold til alder og udførelsestidspunkt. De besigtigede boliger havde alle 3 fasede / 400V målere.



Der er nyere gruppetavler i flere boliger, typisk afhængigt af, om de har foretaget hel eller delvis renovering af elinstallationer.

Ældre gruppetavler og gamle stålmålerrammer anbefales udskiftet (andelshaverens eget valg).

#### Stikkontakter, afbrydere og udtag:

Omfanget af elinstallationer, antal stikkontakter, afbrydere og lampeudtag afspejler boligens alder og udførelsestidspunkt.

Kontaktmateriel er under besigtigelsen observeret udført i flere forskellige typer/aldre, LK type FUGA, LK type plantangent og gammelt bakelitmateriel. Der blev registreret enkelte træunderlag. Kontakterne ser generelt ud til at være udskiftet løbende, men nogle boliger trænger generelt til en gennemgang. Forholdet er den enkelte andelshavers ansvar.

De gamle 6A afbrydere i træunderlag er ikke længere lovlige, medmindre der sikres ned til de max 6A i gruppetavlerne. Det anbefales at udskifte dem hurtigst muligt pga. brandfare, da der kræves minimum 10A i en normal boliginstallation.

#### Installationer:

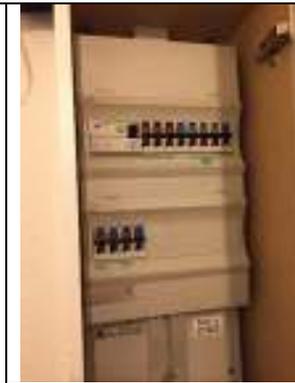
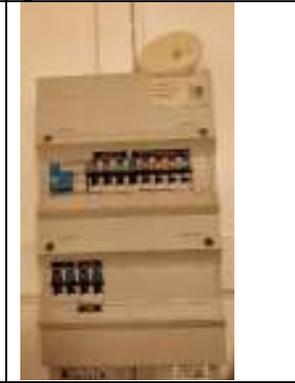
Hvor elinstallation, gruppetavle/målerlavle samt kontakter i boligerne er renoveret/moderniseret forudsættes det, at elinstallationerne er lovlige udført, at eventuelle ulovlige installationer er udskiftet, og at stofledninger er fjernet (brand/sikkerhed) og elinstallationen opgraderet til nuværende lovkrav.

Det anbefales, at boliger med klemmelister og stofledninger udskiftes til ny elinstallation hurtigst muligt. Der blev registreret flere stofisolerede ledninger i boligerne. Stofisolerede ledninger udgør en brandfare.

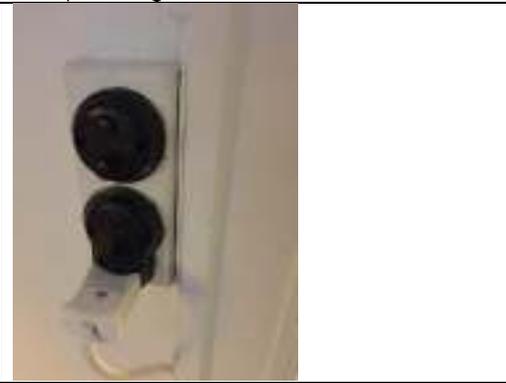
Ved besigtigelsen er der generelt ikke observeret ulovlige elinstallationer, ud over de gamle 6A afbrydere. Der er dog registreret installationer, som mangler dåser og fastgørelse, vi antager at de er under udførelse af el-installatøren.



### Fotos af boligtavler og elforsyning

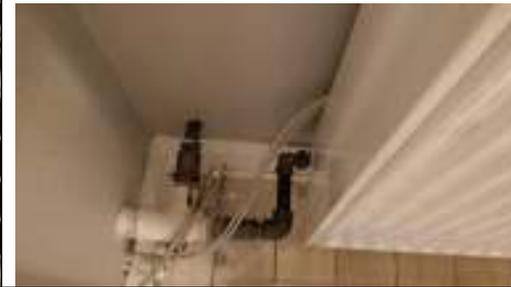
			
<p>Gruppetavle, ca. 20-25 år gammel.</p>		<p>Gruppetavle i skab, ca. 20-25 år gammel.</p>	
			
<p>Gruppetavle i skab, ca. 15-20 år gammel.</p>		<p>Gruppetavle, ca. 20-25 år gammel.</p>	

### Fotos af stikkontakter, afbrydere og udtag samt installationer

	
<p>Lampeudtag i stuk.</p>	<p>Ændret installation i et køkken.</p>
	
<p>2 forskellige typer 6A afbrydere og stikkontakt i træunderlag.</p>	<p>6A afbrydere, i træunderlaget.</p>



### Fotos af installationer

	
<p>Generelt ligger installationerne i træ-klemlister, i entreer og mellemgange.</p>	<p>Løst kabel til opvaskemaskine installation.</p>
	
<p>Løse kabler uden samlinger, ulovligt.</p>	<p>Løse kabler uden samlinger, ulovligt.</p>
	
<p>Installationer på loftet. Alle installationer og samlinger skal holdes i egen bolig.</p>	<p>Installationer på loftet. Alle installationer og samlinger skal holdes i egen bolig.</p>

#### 5.17.3.3. Foranstaltninger:

Der angives ingen foranstaltninger, da udgiften til forbedringer og udskiftning af elinstallationer i boligerne påhviler den enkelte andelshaver.

**Boligtavler og elforsyning, samlet tilstand:**

**A/D**

**Prioritering:**

**Normal/Middel**

**Stikkontakter/afbrydere mv., samlet tilstand:**

**D**

**Prioritering:**

**Middel**

**Stofisolerede ledninger, samlet tilstand:**

**R**

**Prioritering:**

**Høj**

**Installationernes, samlet tilstand:**

**G/R**

**Prioritering:**

**Lav/Høj**

Vi skal på det kraftigste anbefale, at der foretages individuelle udskiftninger af eventuelle gamle elinstallationer med stofledninger, og at elinstallationerne opgraderes til de nye gældende lovkrav/normer. Forholdet er den enkelte andelshavers ansvar.

Der er i dag, ved modernisering af elinstallationer i boliger, krav til større gruppetavler med flere beskyttelsesrelæer, anbefaling om gnistdetektorer på elforsyning, der betjener soverum mv., samt krav om etablering af 1 stikkontakt pr. påbegyndt 4 m<sup>2</sup> samt 1 stk. lysgruppe pr. 50 m<sup>2</sup>. Ved etablering af nyt køkken skal der være min. 3 frie stikkontakter fordelt på 2 lysgrupper samt 1 stikkontakt i bad (hvis det størrelsesmæssigt er muligt pga. afstandskrav på 1,2 meter til bruseområdet, målt fra brusearmatur).

#### 5.17.4. Svagstrømsinstallationer

##### 5.17.4.1. Konstruktioner:

###### Svagstrøm

Der er udført nyere antenneanlæg med fordelerskabe på bagtrapperne og med antennekabler trukket op på bagtrapperne til samtlige boliger.

Installationerne er udført som et stjerneanlæg, med splittere til fordeling af signal til de enkelte TV-udtag inde i boligerne.

Der er rester fra et ældre antenneanlæg på loft og i boligerne. Antenne og dele af installation på loftet er fjernet delvist.

Der er afsat telefonudtag i flere boliger med fremføring af ledninger på bagfacaderne.

Der er udført bolignet-installationer med krydsfelt på loftet, som er forsynet via fibra fiber. Data kabling er trukket op til PDS-udtag i samtlige boliger.

###### Dørtelefonanlæg

Der er VOCO-dørtelefonanlæg med dørtableauer ved ejendommens opgangsdøre, med svartelefoner med telefonrør i boligerne.

Strømforsyningerne til dørtelefonanlæggene er placeret i opgangen, i/ved ejendomstavlerne og i kælderen.

##### 5.17.4.2. Tilstand:

###### Svagstrøm

Antenneanlægget synes at fungere uden problemer, med nyere splittere og hovedforsyning, TDC/YouSee.

Gammelt og delvist demonteret antenne-anlæg er uvirksomt.

Telefonkabler er en blanding af ældre/nyere, men umiddelbart funktionelle.

Bolignet er nyere og i rimelig stand. Der er dog regler for fremføring, der ikke er overholdt i forhold til fastgørelser og tilgængelighed.

###### Dørtelefonanlæg

Porttelefonanlæggene er gamle, men umiddelbart funktionelle. Der blev meldt om dårlig lyd i enkelte opgange. Anlæggene er udgået, og der kan ikke købes nye dele til det. Alle dele skal købes/bygges specielt til anlæggene.



Fotos af svagstrøm

	
<p>Bolignet, fibia fiber-indføringen.</p>	<p>Antenneskab på bagtrappe.</p>
	
<p>De gamle antenneinstallationer i bolig.</p>	<p>Der er ført data- og antenneforsyning ind i samtlige boliger (bolignet).</p>
	
<p>Der ligger stadig gamle ringeanlæg installationer i ejendommen.</p>	<p>Løs kabling i kælder.</p>
	
<p>Føringsvej til bolignet på loft.</p>	<p>Føringsvej til bolignet på loft, løse trækrør.</p>



### Fotos af dørtелефonanlæg

	
Gammelt VOCO dørtableau, med enkelte nyere tryk.	Gammelt VOCO dørtableau, anløbet i aluminiumsoverfladen.
	
Gammel svartelefon i en bolig.	Gammelt el-slutblik.

#### 5.17.4.3. Foranstaltninger:

##### Svagstrøm

Antenneinstallationer, stjerneanlæg fungerer som det skal, der angives ingen foranstaltninger.

Antenneinstallationer, sløjfeanlæg fungerer ikke og bør demonteres komplet, herunder installationer i boliger og fællesarealer.

Telefoninstallationerne fungerer, der angives ingen foranstaltninger.

Bolignet-installationerne fungerer, men der er nødt til at blive udført supplerende fastgørelser og lukninger af føringsvejene.

##### Dørtелефonanlæg

Det vurderes, at porttelefonanlæggene kan holde mindre end 10 år, ved fornuftig vedligeholdelse.

Ved etablering af nye porttelefonanlæg vil ringeanlægget blive en integreret del af de nye anlæg. Så alle de gamle strømforsyninger, træklemmlister og installationer kan fjernes.

**Antenneinstallationer, stjerneanlæg, tilstand:**  
**Prioritering:**

**G**  
**Lav**

**Telefoninstallationer, tilstand:**  
**Prioritering:**

**A**  
**Normal**

**Bolignet-anlæg, tilstand:** A  
**Prioritering:** Normal

**Dørtelefonanlæg, tilstand:** R  
**Prioritering:** Høj

Der afsættes ca. kr. 100.000 ekskl. moms til at demontere gamle svagstrømsinstallationer i kælder, på hovedtrappe, på bagtrappe og i loftrum. Herunder brandlukning af alle gennemføringer.

Der afsættes ca. kr. 150.000 ekskl. moms til fastgørelse, supplerings og lukning af bolignet-føringsvejene. Der er krav til at bolignet-installationer fremføres i 100 % lukkede føringsveje. (Der regnes med låg til føringsvejene).

Der afsættes ca. kr. 20.000 ekskl. moms til fastgørelse og omlægning af svagstrømsinstallationer, generelt.

Der afsættes ca. kr. 750.000 ekskl. moms til udførelse af nye porttelefonanlæg, kombineret med nye ringetryk, nye bus-ledninger, nye forstærkede el-slutblik, nye el-forsyninger til de nye strømforsyninger mv. Der medregnes nye hvide minilister til fremføring af nye bus-ledninger.

#### 5.17.5. Belysningsanlæg

##### 5.17.5.1. Konstruktioner:

###### Lys på hovedtrappe

Belysningsarmaturer og tilhørende installation på hovedtrappen er generelt de oprindelige, stofisolerede ledninger i stålrør og med armaturer uden afskærmning, styret via tryk ved opgangsdøre og enkelte mellem-reposer.

###### Lys på bagtrappe

Belysningsarmaturer og tilhørende installation på hovedtrappen er generelt de oprindelige, stofisolerede ledninger i stålrør og med armaturer uden afskærmning, styret via tryk ved opgangsdøre og enkelte mellem-reposer.

###### Lys i loftrum

Belysningsarmaturer og tilhørende installation i loftrummene er generelt nyere, og med armaturer, med afskærmning, styret via tryk fordelt i loftrummene.

Belysningsinstallationen er forsynet via plastledninger, fremført i plastrør. Forsyninger imellem armaturerne er udskiftet.

Der er ikke udført belysning på den øverste del af loftrummet.

###### Lys i kælder

Belysningsarmaturer i kældere er en blanding af gamle og ældre armaturer med/uden afskærmning, styret via tryk, afbrydere og columbustryk.

Armaturer og tryk/afbrydere er generelt forsynet via en blanding af de oprindelige stofledninger, fremført i rør på væggene og nyere kabler.

###### Udendørs belysning

Belysningsarmaturer og tilhørende installation udendørs er generelt udført med plastisolerede kabler, og armaturerne er med afskærmning. Alle armaturer er styret via skumringsrelæer.

Armaturer og sensorer er i funktionel stand.



### 5.17.5.2. Tilstand:

#### Lys på hovedtrapper

Belysningsarmaturer og tilhørende installationer på hovedtrapper synes at fungere.

Der blev observeret manglende afskærmninger på armaturer.

Lysinstallationen overholder ikke nu gældende krav til belysning i fællesadgangsveje.

#### Lys på bagtrappe

Belysningsarmaturer og tilhørende installationer på bagtrapper synes at fungere. Der blev observeret manglende afskærmninger på armaturer.

Lysinstallationen overholder ikke nu gældende krav til belysning i fællesadgangsveje.

#### Lys i loftrum

Belysningsarmaturer og tilhørende installationer i loftrum synes at fungere.

Der blev observeret gamle stofisolerede elforsyninger, løse installationer, manglende fastgørelser og arealer, der ikke er belyst.

#### Lys i kælder

Belysningsarmaturer og tilhørende installationer i kældre synes ikke at fungere optimalt og vurderes til at være nedslidt og bør udskiftes komplet.

Hverken installationer eller armaturer vurderes til at kunne genanvendes.

Der blev observeret mange fejl og mangler samt løse installationer, bløde ledninger indført uden aflastninger, blinkende armaturer og armaturer uden afskærmninger.

Lysinstallationen overholder ikke nu gældende krav til belysning i fællesadgangsveje.

#### Udendørs belysning

Belysningsarmaturer og tilhørende installationer til udendørsbelysningen synes at fungere samt at være intakte. Der er dog et enkelt armatur, der sidder løst ved kældernedgang ud for nr. 66.



### Fotos af lys på hovedtrapper

	
Lys og røgmelder på hovedtrapper.	Lys på hovedtrappe med lyskilder uden afskærmning.
	
Columbustryk til trappelysinstallationer.	Nyere tryk med glimlampe og udtryk til porttelefon.

### Fotos af lys på bagtrapper

	
Fatning med lyskilde uden afskærmning, monteret på træunderlag.	Columbustryk monteret uden på et gammelt træ underlag.



### Fotos af lys i loftrum

 A photograph showing a green door frame on the left and a dark vertical pipe on the right. A small white rectangular device with a circular dial and a red indicator is mounted on the wall between them.	 A photograph of a round, glowing light fixture mounted on a dark wall. To its right is a circular PIR motion sensor mounted on the wall.
<p>Defekt columbustryk på loft.</p>	<p>Loftlys suppleret med PIR-føler.</p>
 A photograph of a rectangular light fixture hanging from a wooden ceiling in a narrow hallway with wood-paneled walls.	 A photograph showing a light fixture hanging from the ceiling in a dark, narrow passage, possibly a staircase or hallway.
<p>Belysningsarmatur på loft.</p>	<p>Lysinstallationer på loft, ført igennem opgang til spidsloft. Installationen hænger løst/frit.</p>



## Fotos af lys i kælder

	
<p>Fatning med lyskilde uden afskærmning.</p>	<p>Fatning med lyskilde uden afskærmning, her monteret med ulovlig snydeprop.</p>
	
<p>Belysningsarmatur i loft med ledningsafbryder hængende frit ned fra loftet.</p>	<p>Fatning uden lyskilde med direkte adgang til spændingsførende dele.</p>
	
<p>Gammel fittingsinstallation med stofledninger.</p>	<p>Gammel fittings installation med stofledninger og 6A afbryder i træunderlag.</p>
	
<p>Belysningsarmatur på loft med uaflastet 2 x 0,75 mm<sup>2</sup> lampeledning indført direkte i armaturet.</p>	<p>Belysningsarmatur på loft med uaflastet 2 x 0,75 mm<sup>2</sup> lampeledning indført direkte i armaturet.</p>



### Fotos af udendørs belysning

	
Facadebelysning med eget skumringsrelæ.	Facadebelysning med eget skumringsrelæ.
	
Gårdbelysning med eget skumringsrelæ.	Trappe i gård uden belysning.
	
Trappebelysning ved nr. 66 med løst armatur.	Pullerter i gårdhave.

#### 5.17.5.3. Foranstaltninger:

##### Lys på hovedtrappe

Eksisterende installationer regnes bevaret i en periode, dog skal der udskiftes lyskilder til nogle med et beskyttelsesglas/frontglas.

Senere kan man overveje at udføre ny lysinstallation iht. gældende lovkrav bl.a. særlige konstruktionsmæssige krav til belysningsarmatur med flammetest samt krav til installationen med fordeling af lamper på flere grupper samt effektiv jord i installationen.

### Lys på bagtrapper

Eksisterende installationer regnes bevaret i en periode, dog skal der udskiftes lyskilder, til nogle med et beskyttelsesglas/frontglas. Enkelte rør og ledninger skal fastgøres.

Senere kan man overveje at udføre ny lysinstallation iht. gældende lovkrav med bl.a. særlige konstruktionsmæssige krav til belysningsarmatur med flammetest, samt krav til installationen med fordeling af lamper på flere grupper, samt effektiv jord i installationen og et højere belysningsniveau.

### Lys i loftrum

Eksisterende installationer regnes bevaret, dog skal der omlægges nogle plastrør-installationer til kabeltræk. Gamle forsyninger med stofisolerede ledninger i stålrør skal udskiftes til nye plastisolerede kabler.

Senere kan man overveje at udføre ny lysinstallation iht. gældende lovkrav bl.a. særlige konstruktionsmæssige krav til belysningsarmatur med flammetest samt krav til installationen med fordeling af lamper på flere grupper samt effektiv jord i installationen og et højere belysningsniveau.

### Lys i kældre

Belysningsanlæg i kældre bør renoveres hurtigst muligt, så installationen overholder nutidens krav om belysning i fælles adgangsveje, samt for at få fjernet de gamle defekte og brandfarlige stofisolerede ledninger og berøringsfarlige armaturer. Enkelte rør og ledninger skal til at starte med fastgøres for at mindske risikoen for fejl.

Det kommende belysningsanlæg og elinstallation skal udføres iht. gældende lovkrav med bl.a. særlige konstruktionsmæssige krav til belysningsarmatur med flammetest, samt krav til installationen med fordeling af armaturer på flere grupper, samt effektiv jord i installationen og et højere belysningsniveau.

De installationer, der enkelte steder allerede er blevet udført, er ikke udført efter de på det tidspunkt gældende regler.

### Udendørs belysning

Eksisterende installationer regnes bevaret, dog skal der udskiftes lidt dåsemateriel og et par lyskilder samt nogle kabler.

Glamox er kontaktet, og de oplyser, at de gerne vil producere ekstra vægarmaturer (Glamox ALFA 30-22 Silver halvafskærmet), som er magen til dem, I allerede har siddende. Inden for nærmeste fremtid.

#### **Lys på hovedtrapper, tilstand:**

**R**

#### **Prioritering:**

**Høj**

#### **Lys på bagtrapper, tilstand:**

**R**

#### **Prioritering:**

**Høj**

#### **Lys i loftrum, tilstand:**

**A**

#### **Prioritering:**

**Normal**

#### **Lys i kælder, tilstand:**

**R**

#### **Prioritering:**

**Høj**

#### **Udendørsbelysning, tilstand:**

**D/A**

#### **Prioritering:**

**Middel/Normal**



Der afsættes ca. kr. 500.000 ekskl. moms på hovedtrapper til nye lysinstallationer og LED-belysningsarmaturer. Ekskl. murer og maler.

Der afsættes ca. kr. 300.000 ekskl. moms på bagtrapper til nye lysinstallationer og LED-belysningsarmaturer. Ekskl. murer og maler.

Der afsættes ca. kr. 100.000 ekskl. moms i loftrum til nye forsyninger samt demontering, omlægning og udskiftning af installationer.

Der afsættes ca. kr. 300.000 ekskl. moms i kældrene til nye LED-belysningsanlæg og fastgørelse af installationer. Inkl. nye forsyninger fra ejendomstavlerne. Ekskl. murer og maler.

Der afsættes ca. kr. 175.000 ekskl. moms udvendigt til gennemgang af installationer, udskiftning af belysningsarmaturer, skumringsrelæer, dåse, enkelte nye lyskilder, samt etablering af belysning over de sidste kældertrapper.

#### 5.17.6. Elinstallation i fællesområder

##### 5.17.6.1. Konstruktioner:

###### Fælles el-installationer

De fælles el-installationer i ejendommen er alle de installationer, der bliver forsynet fra ejendomsmåleren.

###### Varmecentral

Der befinder sig varmecentral i kælderen med el-forsyning til pumper og styring.

###### Erhverv

Der befinder sig flere erhverv i stueetagen og i en del af kælderen i ejendommen, som forsynes fra egne tavler og målere.

###### Beboerlokale

Der befinder sig et beboerlokale og et par værelser i stueetagen samt i en del af kælderen i ejendommen, som forsynes fra egne tavler og målere.

##### 5.17.6.2. Tilstand:

###### Fælles el-installationer

Der blev ved besigtigelsen konstateret fejl og mangler på flere af de fælles el-installationer.

###### Varmecentraler

El-installationerne i varmecentralerne er delvis nedslidt og flere steder med mangler, der er flere gamle installationer der ikke er blevet fjernet i forbindelse med tidligere istandsættelser, som de resterende el-installationer i fællesområderne.

###### Erhverv

El-installationerne i erhverv er ikke blevet besigtiget.

###### Beboerlokale

El-installationerne i beboerlokalet er generelt i orden, men der ligger nogle installationer, der skal lovliggøres, og nogle installationer, der skal fastgøres på lovlig vis.



### Fotos af fælles el-installationer



Installationer i kælderen, gamle fittingsinstallationer med stofisolerede ledninger.



Installationer i kælderen, gamle fittingsinstallationer med stofisolerede ledninger. Rørdåsen mangler låg.



Gammelt tjærearmeret kabel og løse installationer.



Gammelt tjærearmeret kabel og løse installationer.



Kreativ fremføring af tilledninger i plastrør. Tilledningen sidder også i klemme under røret.



Ældre installationer samlet på loft i kælderen.



### Fotos af fælles el-installationer

	
<p>Installationer i kælderen, gamle fittingsinstallationer med stofisolerede ledninger.</p>	<p>Port-styring i kælderen med frie ledninger og åben samling. Der skal etableres en ny kapsling.</p>
	
<p>Installationer i kælderen, gamle fittingsinstallationer med stofisolerede ledninger. Med berøringsfare.</p>	<p>En af ejendommens jordledere er blevet demonteret og hænger løst. Der skal etableres nye jordledere.</p>



### Fotos af varmecentral



Ældre tavle i en varmecentral.



Klemt el-kabel, der ikke når helt ind i kapslingen.



Gamle installationer på kælderloft, der mangler demontering.

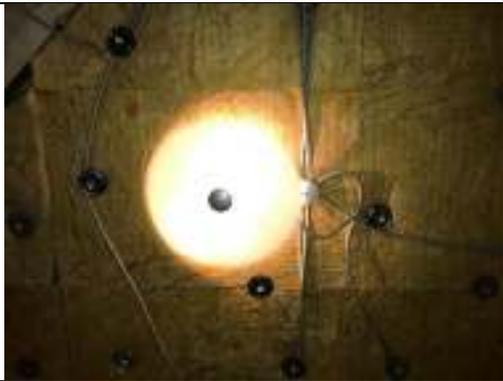


Ældre belysning med frit lysrør.

Erhverv:  
Ikke besigtiget.



### Fotos af el i fælles beboerlokale

	
Ubeskyttet forsyningskabel.	Installationer ført under varmerør.
	
Ulovligt udførte installationer uden tilstrækkelig fastgørelse.	Ulovligt udførte installationer, lampeudtag og belysningsarmatur monteret på rockwool.
	
Løs tilledning på gulv.	Løse installationer og tilledninger.

#### 5.17.6.3. Foranstaltninger:

##### Fælles el-installationer

Alle gamle stofisolerede ledninger skal udskiftes med nye plastisolerede kabler. Det anbefales at få udført en gennemgang af alle installationer i kælderen, som er løse, åbne og eller defekte. Samt generelt få ryddet op i gamle døde installationer.

##### Varmecentral

El-installationerne i varmecentralerne skal gennemgås, og gamle døde installationer skal fjernes.

##### Erhverv

Erhverv bør gennemgås for at sikre de er i god stand/lovlige.



Beboerlokale

Depotet skal have etableret et loft, så alle installationerne kan lovliggøres.

**Fælles el-installationer, tilstand:  
Prioritering:**

**R/D  
Høj/Middel**

**Der afsættes ca. kr. 150.000 ekskl. moms til udskiftning, omlægning, gennemgang, demontering, fastgørelse og udskiftning af defekte installationer generelt.**

**Der afsættes ca. kr. 25.000 ekskl. moms til udskiftning, omlægning, gennemgang, demontering, fastgørelse og udskiftning af defekte installationer i varmecentraler.**

**Der afsættes ca. kr. 50.000 ekskl. moms i kældre til brandlukning af alle gennemføringer i vægge og lofter. Alle brandlukninger udføres med ekspanderende mørtel og udføres som certificerede lukninger.**

**Der bør generelt afsættes et rådighedsbeløb til vedligeholdelse af alle de fælles el- og belysnings-installationer i ejendommen.**



## 5.18. 18. ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER

### 5.18.1. Fælles beboerlokale

#### 5.18.1.1. Konstruktioner

I stueetagen mod krydset P.G. Ramms Allé og Julius Valentiners Vej ligger der et fælles beboerlokale med køkken og toiletter.

Lokalet er med trægulve og med lyddæmpende loftplader.

#### 5.18.1.2. Tilstand

Beboerlokale, køkken og toiletter fremstår i god stand.

Til beboerlokalet er der et lagerrum. I rummet er loftet afsluttet med isolering, og der er huller ind til skakt.

#### Fotos fra fælles beboerlokale



### 5.18.1.3. Foranstaltninger

Det bør undersøges ved destruktive undersøgelser, om de brandmæssige forhold er i orden i skakter og adskillelse ind mod naboelighed, da det ufuldstændige arbejde kan antyde, at adskillelser ikke er i orden. Loftet skal færdiggøres, da det udgør en brandadskillelse mod overboen.

**Festlokalets samlede tilstand:**

**A**

**Prioritering**

**Normal**

**Destruktive undersøgelser til skakt, afsat beløb kr. 10.000 ekskl. moms**

**Udbedring af loftet ca. kr. 20.000 ekskl. moms.**



## 5.19. 19. PRIVATE FRIAREALER

### 5.19.1. Konstruktion

Gårdanlægget er et lukket gårdanlæg.

Belægnings og øvrige arealer:

- Kørselsvej er med asfaltbelægning og sf-sten
- Terrasse med fliser
- Græsarealer
- Bede med planter og træer.

Garageanlæg:

- Vægge, murede, pudsede og malede
- Træporte, der er malede
- Tag med ensidig hældning og tagpap
- Tagrender og nedløb i zink

Skure:

- Vægge af malede trælameller
- Grønne tage
- Tagrender og nedløb i zink

Legeplads:

- Legeplads udført i træ

### 5.19.2. Tilstand

Belægnings fremstår i dårlig stand, slidte, ujævne med revner, huller og lunger.

Garageanlægget fremstår generelt i god stand.

Skure fremstår generelt i god stand, dog trænger træværket snart til vedligehold, og nogle steder er træværk ført så tæt mod terræn, at det er opfugtet i enderne og udsat for opsprøjt, der er med til at nedsætte træets levetid.

Legepladsen fremstår med tørt træværk og trænger til en generel gennemgang, men ellers synes den i god stand.

Plankeværk ind mod naboen fremstår i god stand.



Fotos af fælles friarealer, inklusive belægnings

	
<p>Fælles friarealer</p>	<p>Gård</p>
	
<p>Gård</p>	<p>Gårdbelægning</p>
	
<p>Gårdbelægning</p>	<p>Gårdbelægning</p>
	
<p>Gård, garage</p>	<p>Gård, legeplads</p>



Fotos af fælles friarealer

		
Gård, legeplads		Gård, plankeværk
		
Gård, skur		Gård, skur
		
Gård, skur		Gård



### 5.14.3. Foranstaltninger

Dele af haveanlægget fremstår i god stand, og andre fremstår i dårlig stand. Vedligehold og renovering af gården er mest af hensyn til udseende, og hvordan foreningen ønsker, den skal fremstå.

Såfremt foreningen ønsker, gården skal fremstå mere hyggelig og indbydende end i dag, kan man overveje til en start, at få lavet et skitseprojekt med forslag til nyindretning. Pris for udførelse af gådrenovering, er meget afhængig af ønsker og omfang af arbejder der ønskes udført.

Gårdrenovering bør planlægges udført samtidig med renovering af kloak og dræn/fugtsikring af kælderydervægge.

Som minimum skal der i gården foretages følgende arbejder:

- Belægninger: Huller lukkes, og ujævnheder rettes, så risiko for at man kan falde over huller minimeres.
- Trælameller på skure forkortes, hvor de går helt til terræn, og træværket malerbehandles.
- Legepladsen malervedligeholdes, og der foretages en generel gennemgang af samlinger, beslag etc.

Legepladsen bør årligt aht. til sikkerhed efterses af en legepladskonsulent.

**Haveanlæg:  
Prioritering**

**G-R  
Middel**

**Partiel opretning af belægninger ind til der foretages udskiftning, afsat beløb kr. 30.000 ekskl. moms, samt løbende kr. 10.000 ekskl. moms.**

**Malervedligehold af garageporte udvendigt, ca. kr. 30.000 ekskl. moms**

**Afkortning af lameller og malervedligehold af træværk til skure, ca. kr. 95.000 ekskl. moms**

**Malervedligehold og gennemgang af legeplads, afsat beløb kr. 25.000 ekskl. moms**

**Malervedligehold af plankeværk mod naboen ca. kr. 7.500 ekskl. moms.**



## **5.20. BYGGEPLADS**

Det skal påregnes, at der i forbindelse med istandsættelsesarbejderne påløber udgifter til oprettelse af byggeplads, herunder forsyningstilslutninger til skure, containere, stillads m.m.

