

Sag nr. 19.337A

Marts 2020

A/B Viktoria

Matrikel nr. 70f af Udenbys Vester Kvarter, København

Alm & Thomsen ApS
Vandtårnsvej 62A, 4. sal
2860 Søborg

Info@almogthomsen.dk
www.almogthomsen.dk

CVR-nr.: 33597134

TILSTANDSRAPPORT



1.0 Indholdsfortegnelse

<u>1.0</u>	<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>1</u>
<u>2.0</u>	<u>Rapportens formål</u>	<u>3</u>
<u>3.0</u>	<u>Overordnet konklusion</u>	<u>4</u>
<u>4.0</u>	<u>Rapportens opbygning og indhold</u>	<u>8</u>
4.1	Generelt	8
<u>5.0</u>	<u>Forudsætninger for registreringen</u>	<u>9</u>
<u>6.0</u>	<u>Tilstandsvurdering</u>	<u>10</u>
6.1	Fundamenter og kælder	10
6.1.1	Fundamenter og kælderydervægge	10
6.1.2	Kældergulve	10
6.1.3	Indvendige kældervægge	11
6.2	Klimaskærm	13
6.2.1	Tag	13
6.2.2	Facader	17
6.3	Øvrige primære bygningsdele	22
6.3.1	Vinduer	22
6.3.2	Udvendige døre	23
6.3.3	Indvendige vægge	29
6.3.4	Etageadskillelser	29
6.4	Lejligheder	32
6.5	Tekniske installationer	33
6.5.1	Forsyningsforhold og forbrug	33
6.5.2	Varmeanlæg	33
6.5.3	Brugsvandsinstallationer	40
6.5.4	Afløbsinstallationer	43
6.5.5	Kloak (afløb i jord)	46
6.5.6	Elinstallationer	48
6.5.7	Belysningsanlæg	54
6.5.8	Ventilation	67
6.5.9	Gasinstallationer	69
6.6	Fællesarealer	70
6.6.1	Trapper	70
6.6.2	Udvendige trapper	74
6.6.3	Gård	74
6.7	Byggeplads	79

6.8	Øvrige vedligeholdelsesudgifter	79
6.9	Teknisk rådgivning	79
<u>7.0</u>	<u>Oversigt over overslagspriser</u>	<u>80</u>

2.0 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 A/B Viktoria, matrikel nr. 70f af Udenbys Vester Kvarter.

Rapporten indeholder ud over 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 erfaringer og prisoplysninger fra entreprenører.

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

- BBR – meddelelse (www.ois.dk)
- Ejendomsstatus fra Better Home
- Ejendoms forbrugstjek fra Better Home
- Ejendoms gennemgang fra Better Home
- Tidligere udarbejdet tilstandsrapport fra A4 arkitekter og ingeniører

3.0 Overordnet konklusion

Overordnet set fremstår ejendommen i god stand.

Følgende genopretnings- og vedligeholdelsesarbejder anbefales udført indenfor de næste 3 år:

- Undersøgelse med mikrobiolog pga. dårlig ventilering
- Murermæssigt vedligehold af brandkam inkl. lift
- Snedkergennemgang samt malerbehandling af vinduer Inkl. kant + fals på gadeside til erhverv
- Gennemgang af lejligheder mht. brandredningsåbninger
- Udskiftning af smadrede ruder i kælder
- Snedkergennemgang samt malerbehandling af døre Inkl. kant + fals på gade og gårdside
- Udskiftning af 100 stk. entrédøre til nye "klimadøre"
- Udbedring af indgangsreposer i opgange (6 stk.)
- Supplerende undersøgelse af trapperumsvægge
- Montering af manddækselisolering til VVB
- Montering af rottestop på faldstammer
- Vurdering af TV-inspektionsrapport (notat)
- Sikring af kældertoiletter
- Gennemgang af hovedtavlen og tilsluttede installationer for afklaring af og materiellet har taget skade af påvirkningen af kemikalier
- Termografering af ejendomstavlerne
- Gennemgang af ejendomstavler for afklaring af om de indeholder de lovpligtige fejlstrømsafbrydere
- Test og kontrol af eksisterende fejlstrømsafbrydere i ejendomstavlerne for sikring af korrekt funktion
- Test og gennemgang af ejendommens fælles lys- og kraftinstallationer for konstatering af evt. synlige og skjulte fejl og mangler

På lidt længere sigt anbefales følgende arbejder iværksat:

- Udbedring af skader i kældergulve
- Afrensning af sålbænke samt duesikring
- Rep. Af aftrækskanal og rustløbere ved nr. 22
- Renovering af underfacader inkl. malerbehandling
- Renovering af mindre skader i udv. trapper på gadeside
- Malermæssigt vedligehold af trækonstruktioner i gård
- Udskiftning af strengreguleringsventiler (dynamiske)
- Udskiftning af brugsvandsstik

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

I rapporten er der angivet flere arbejder, som bør gennemføres. En del af disse istandsættelsesarbejder kan afvente igangsættelse til et senere tidspunkt.

Konstruktionsmæssigt fremstår ejendommen generelt i god stand. Der er generelt udført en gennemgribende opdatering og renovering af hele ejendommen med byfornyelsen i 1997, og der er løbende gennem de sidste ca. 20 år blevet fulgt godt op på vedligeholdet af ejendommen, og alle de primære bygningsdele fremstår dermed i dag i god sund stand.

Generelt fremstår kælderen tør og sund; der ses dog stadig skader på vægge fra tidligere oversvømmelser og opstigende grundfugt.

Tagkonstruktionen er renoveret i forbindelse med byfornyelsen, og der er desværre ikke blevet udført undertag i forbindelse med udskiftning af tagbelægningerne, ligesom der ikke er etableret den ventilering af taget, der i dag foreskrives. Der ses dog endnu ingen skader forbundet hermed, men det anbefales at der evt. udføres en supplerende mere indgående undersøgelse.

Facader og vinduer er tilsvarende med taget vedligeholdt og renoveret på forskellige tidspunkter. Der tilbagestår dog noget vedligehold på hhv. underfacader mod gadesiden, og ikke mindst på vinduerne mod gadesiden i stueetage og kælder (mod erhverv), der virkelig fremstår nedslidte. Det vurderes at en renovering vil være tilstrækkelig (frem for en decideret udskiftning). Det anbefales at der laves en supplerende undersøgelse af, om forhold vedr. brandredningsåbninger i lejlighederne er som de skal være.

Trappeopgange fremstår generelt i rimelig stand. Mange entrédøre er dog utidssvarende, og det er et ønske fra foreningen at en udskiftning på den baggrund prioriteres. Ligeledes ses skader på indgangsreposer og trapperumsvægge, som kræver et nærmere gennemsyn og reparation.

Ejendommens udvendige fællesområder fremstår generelt i fin stand.

Ejendommens tekniske installationer er generelt i acceptabel stand. Det må dog forventes, at der kan opstå mindre vedligeholdelse/ udskiftning af diverse messing ventiler og komponenter de kommende år grundet en blanding af forskellige materialer lokale steder på systemet.

Brugsvandsinstallationerne antages generelt at være blevet udskiftet i 1999, hvor ejendommen er blevet byfornyet. Brugsvandssystemet er udskiftet til rustfrie stålrør med rustfrie press-fittings. Systemet fremstår generelt i fornuftig stand, men fremstår enkelte steder med begyndende tegn på irring af messing omløbere og ventiler i installationsskaktene, da der flere steder på systemet er konstateret en sammenblanding af forskellige materialer i spændingsrækken (kobber, messing, galvaniseret stål og rustfrit stål). Det forventes ikke, at der skal ofres større beløb på vedligeholdelse af brugsvandsinstallationens rørsystem de næste 10 år.

Faldstammerne vurderes at være udskiftet i 1999 i forbindelse med byfornyelsesprojektet. Der er ikke konstateret rottestop på faldstammerne i kælderen. Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på vedligeholdelse af afløbssystemet de næste 10 år udover montering af rottestop.

Det er uvist om der er gasinstallationer i ejendommen, der fortsat er i brug.

Varmeanlægget er et nedre fordelt 2-strengt anlæg med nyere rørinstallation, statiske strengreguleringsventiler, panelradiatorer og termostatventiler. Radiatorerne er generelt placeret under vinduerne ved facadepartierne. Alle radiatorer er forsynet med nyere elektroniske varmfordelingsmålere. Varmeanlægget fremstår i god stand, og det forventes ikke at der skal ofres større beløb på istandsættelse inden for de næste 10 år.

Varmecentralen fremstår generelt i fornuftig stand men med enkelte ældre komponenter. Varmecentralen har en god afkøling, der sikrer, at ejendommen modtager bonus for den årlige gennemsnitafkøling.

Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på renovering/ energioptimering af installationerne i varmecentralen inden for de næste 10 år.

Der er mekanisk udsugning fra alle badeværelser og køkkener i ejendommen. Udsugningskanaler er placeret i installationsskakte i badeværelser. Der er placeret boksventilatorer i loftrum. Det forventes ikke at der skal ofres større beløb på renovering/ vedligeholdelse af anlæggene de næste 10 år.

Ejendommens kloak er ikke vurderet i denne rapport. Det er dog oplyst, at der er udarbejdet TV-inspektionsrapport og kloaksystemet der tidligere er blevet TV-inspiceret. Det anbefales, at der udarbejdes en kortlægning over skaderne samt et notat med eventuelle løsningsforslag.

For opretholdelse af anlæggenes funktion er det vigtigt, at de tekniske installationer vedligeholdes og serviceres i henhold til ejendommens drifts- og vedligeholdelsesinstruktion.

Det vurderes at størstedelen af ejendommens fælles elinstallationer og elinstallationer i boligerne er blevet skiftet i forbindelse med byfornyelsesprojekt i slutningerne af 90'erne. Besigtigede installationer var generelt i god stand og det antages at der ikke skal ofres væsentlige beløb på elinstallationerne indenfor en nærmere tidshorizont, andet end almindelig påkrævet service og vedligeholdelse.

Det anbefales at andelsforenings fælles elinstallationer kontrolleres og testes for evt. synlige eller skjulte tegn på fejl og mangler.

Ligeledes anbefales det at hoved- og fordelingstavlerne termograferes således at evt. skjulte fejl og mangler herunder mulige løse- og dårlige forbindelser bliver konstateret og udbedret. Endvidere anbefales det at hoved- og fordelingstavler kontrolleres for afklaring af om tavlerne indeholder de lovpligtige fejlstrømsafbrydere, samt at allerede installerede fejlstrømsafbrydere testes og kontrolleres for at sikre korrekt funktion.

Det anbefales at andelshaverne får foretaget et eftersyn af elinstallation i deres bolig, for afklaring og konstatering af evt. skjulte eller synlige fejl og mangler samt evt. ulovlige installationer.

Det er efter normale andelsforeningsvedtægter den enkelte andelshavers ansvar at vedligeholde og udskifte elinstallationen inde i deres egen bolig som behovet opstår.

Elinstallationerne i erhvervslejemålene er generelt ikke vurderet i nærværende rapport. Dog vurderes det ud fra de enkelte besigtigede erhvervslejemål, at elinstallationerne ikke er udskiftet samme med andelsforeningens elinstallationer i forbindelse med byfornyelsesprojektet i slutningen af 90'erne, og flere af installationerne vurderes at være af ældre dato.

Det vides ikke om det er andelsforeningen eller den enkelte lejer af erhvervslejemålene som har ansvaret for at elinstallationerne i lejemålet er lovlige og at de vedligeholdes som påkrævet.

Ejendomsoplysninger:

Ejendommen er beliggende på Viktoriagade 22, Istedgade 34, 36 og 38 og Gasværksvej 23, 1650 København V

Opførelsestidspunkt

I henhold til BBR-ejermeddelelsen er bygningen opført i 1859.

Arealer

Ejendommens 40 boliger er fordelt på i alt 6 opgange.

Bygningen har 5 etager samt kælder. I kælderen findes varmecentral, cykelrum, pulterrum, vaskeri og bestyrelseslokale.

Af BBR-ejermeddelelsen fremgår det, at ejendommenes arealer fordeler sig som følgende:

Bebygget areal	831 m ²
Bygningsareal	3591 m ²
Kælderareal	876 m ²
Samlet boligareal i bygningen	3536 m ²

Alle lejlighederne i bygningen har badeværelse og køkken.

Installationer

Ejendommen opvarmes med vandbåren fjernvarme, og der findes installationer for gas samt varmt og koldt brugsvand. Der findes faldstammer placeret i badeværelser til betjening af toilet og gulv afløb samt i køkkener til betjening af køkkenvask.

Vandforsyning er fra offentligt vandværk og afledning af spildevand sker til offentligt spildevandsanlæg.

4.0 Rapportens opbygning og indhold

4.1 Generelt

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

Konstruktion:

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

Stand:

I dette afsnit beskrives den pågældende bygningsdels vedligeholdelsesmæssige tilstand.

For bedømmelse af bygningsdelens stand og vedligeholdelsesgrad anvendes nedenstående karakterskala:

Karakterer 1, 2 og 3:

Anvendes hvor konstruktionerne er i almindelig god stand, og der således ikke kræves egentlige vedligeholdelses- eller reparationsarbejder. Karakter 1 er den helt nye eller nyligt vedligeholdte bygningsdel, og karakter 3 er den vel vedligeholdte bygningsdel, der indenfor en kortere periode vil trænge til fornyet vedligehold.

Karakterer 4, 5 og 6:

Anvendes hvor mindre vedligeholdelsesarbejder eller istandsættelser er nødvendige for at hindre yderligere forfald, og for at sætte konstruktionerne i acceptabel stand. Karakter 4 er bygningsdelen, hvor grænsen for nødvendig vedligeholdelse er overskredet, og karakter 6 er den bygningsdel, der er på vej mod egentligt forfald.

Karakterer 7, 8 og 9:

Anvendes hvor bygningsdelen er i en sådan forfatning, at store istandsættelsesarbejder eller egentlig udskiftning er nødvendig.
Karakter 7 er bygningsdelen, hvor en større istandsættelse / eller udskiftning er nødvendig, men kan vente i en kortere periode, og karakter 9 er den bygningsdel, hvor istandsættelse/-udskiftning ikke kan vente længere.

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 primo 2019 priser ekskl. moms.

5.0 Forudsætninger for registreringen

Registreringen er foretaget den 22. januar 2020. På besigtigelsesdagen lå temperaturen omkring 5 °C og det var klart og soligt.

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

Registreringen af ejendommens facader er foretaget fra gade og gårdside samt gennem vinduer i lejligheder. Tagflader inkl. skorstene, inddækninger, brandkamme m.v. er foretaget gennem vinduer, via loftrum samt adgang til tagflade.

Registreringen af kælderydervægge m.v. er foretaget fra kælderen og fra gade- og gårdarealer.

Vinduer er registreret fra lejligheder, trappeopgange samt gade- og gårdarealer.

Etageadskillelser, installationer og indvendige vægge er registreret fra kælder, loft, lejligheder og fællesarealer.

Fælles- og udenoms arealer er besøgt fra trapper, kælder samt gårdarealer.

Der er foretaget besigtigelse i repræsentative lejligheder jævnt fordelt på forskellige typer og de 6 opgange i ejendommen.

6.0 Tilstandsvurdering

6.1 Fundamenter og kælder

6.1.1 Fundamenter og kælderydervægge

Konstruktion:

Generelt er der i kælderen overvejende indrettet erhverv i form af restaurationer og barer mv., og der var ved besigtigelsen kun adgang til en mindre del af disse lokaler. Kælderen er generelt ikke ret dyb, og derfor velegnet til udlejning til erhverv.

Fundamenter vurderes at være udført som grundmurede tegl udlagt på en bund af sylsten eller lignende. Ved indvendige kældervægge er fundamenter antageligt afsluttet umiddelbart i niveau med kældergulv.

Kælderydervægge er generelt påført puds indvendigt.

Der vurderes ikke at være udført fugtsikring og/eller omfangsdræn ved kældervæggene.

Stand:

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på sætningsskader på ejendommens ydervægge i kælderen, i form af revnedannelser eller forskydninger. Bygningen vurderes på den baggrund at være vel funderet.

Karakter 3

Kælderydervæggene fremstår indvendigt i meget forskellig stand, og i store dele af de besøgtede erhvervslokaler var det svært at komme til at se bygningsdelene, der i høj grad er gemt væk bag forsatsvægge og lignende.

På den nederste meter af væggene ses stedvis afskalninger i pudsen/stenene samt udtræk af salte fra murværket; dette vurderes at skyldes opstigende grundfugt i konstruktionen og/eller skader fra tidligere oversvømmelser/opstuvninger af vand i kælderen. Skaderne ses både på udvendige og indvendige kældervægge, men vurderes generelt ikke at være af andet end kosmetisk karakter.

Karakter 3-4

Generelt vurderes kælderen rent fugtteknisk at være i rimelig stand. Der forekommer at være en rimelig ventilering af kælderen, og der ses suppleret med varmekilder stedvis i kælderen, hvilket modvirker ophobning af fugt. Der synes ikke at forekomme skader der er opstået i nyere tid.

Karakter 3

Foranstaltninger:

De skader der ses på kælderydervæggene er ikke usædvanlige ejendommens alder og type taget i betragtning. En udbedring af væggene (rep. af puds/fuger mv.) kan eventuelt foretages af kosmetiske hensyn; dog skal det forventes at der igen vil opstå skader, såfremt der ikke samtidigt udføres tiltag til, at standse kilden til skaderne – nemlig den opstigende grundfugt.

6.1.2 Kældergulve

Konstruktion:

Kældergulvene består af et betonlag, der er udstøbt på råjorden hvilket er sædvanligt for udførelsestidspunktet. Betongulvet ligger i forskellige niveauer under terræn, og er udlagt i

forskellig tykkelse.

Betonen er enten glittet eller pudset i overfladen.

Der ses desuden andre overflader som klinkebelægninger og maling på betongulvet i kælderen (i erhverv).

Stand:

Betongulve fremstår i god stand alder og slid taget i betragtning. Der ses enkelte steder revner samt småskader i gulvet (uden større betydning), og enkelte steder ses gulvet at fremstå med skader, der vurderes at kunne have betydning for evt. øget opfugtning af kælderen lokalt.

Karakter 3-4

Foranstaltninger:

Det anbefales at der foretages en udbedring af de værste skader i kældergulvene, så disse lukkes helt.

Udgifter hertil anslås til ekskl. moms kr. 12.000

Det vurderes derudover ikke at være nødvendigt at udføre større vedligeholdelsesmæssige arbejder på kældergulvene.

6.1.3 Indvendige kældervægge

Konstruktion:

Samtlige tunge skillevægge, herunder hovedskillevægge i kælderen er murede og (overvejende) påført puds.

Fundamentet for hovedskillevæggene er – ligesom med kælderydervæggene - generelt beliggende i niveau med kældergulvet.

Stand:

De murede kældervægge fremstår mange steder med større afskalninger af puds som følge af opstigende grundfugt og/eller tidligere oversvømmelse/opstuvning i kælderen.

Der var ingen tegn på sætningsrevner i de bærende hovedskillevægge

Karakter 3-4

Foranstaltninger:

Det vurderes ikke at være nødvendigt, at afsætte midler til istandsættelsesarbejder på indvendige murede kældervægge de kommende 10 år. Udbedring af afskalninger på væggene kan eventuelt udføres af kosmetiske hensyn hvis dette måtte ønskes; det skal i givet fald dog påregnes, at skaden vil opstå igen inden for en relativ kort årrække.



I kælderen er der stedvis opsat varmekilder. Dette er godt for fugtforholdene i kælderen.



I størstedelen af kælderen er der indrettet erhverv, og der var ved besigtigelsen kun adgang til en mindre del af kælderen. I erhvervslokalerne er bygningsdelene mange steder skjulte.



Terrændæk er udført i beton direkte udlagt på jorden. Der kunne ikke ses nævneværdige fugtskader eller tegn på oversvømmelser.



Fundamenter og kælderydervægge er grundmurede og pudset indvendigt. Der ses skader fra opstigende grundfugt i mindre grad.

6.2 Klimaskærm

6.2.1 Tag

Konstruktion:

Tagkonstruktionen er udført som et saddeltag med kviste på både gade- og gårdside. Mod gårdsiden er der anlagt kvistaltaner i toppen der skærer ind i taget.

I forbindelse med den gennemgribende renovering/byfornyelse i 1997, er der foretaget en udskiftning af tagkonstruktionen, der således fremstår med renoverede og forstærkede spær samt tagbelægninger. Kelbjælker er forstærket mod nedbøjning med understøtning af en stålsøjle placeret på en limtræsdrager.

Tagbelægninger er udført med naturskifer lagt i kit. Der er ikke udført undertag.

Etageadskillelsen mellem taglejligheder og loft er isoleret med ca. 150 mm mineraluld.

Inddækninger er udført i zink. Disse findes ved brandkamme, hætter, rygning, kviste og kvistaltaner og skotrender.

Tagfladerne er gennembrudt af:

- Kvistaltaner
- Kviste
- Faldstammeudluftninger
- aftrækshætter.
- Ovenlysvinduer og tagvinduer
- Brandkamme

Faldstammeudluftninger er udført i zink.

Tagvinduer er isolerede VELUX ovenlys til lejligheder.

Brandkammene er pudset murværk. Afdækningssten på brandkammene er af tegl lagt i mørtel.

Tagrender er udført af zink, monteret i rendejern. Nedløbsrør er udført i zink.

Snestopperjern er udført i galvaniseret stål.

Stand:

Taget er ca. 23 år gammelt og fremstår generelt i god stand. Den udførte tagbelægning af naturskifer er i sig selv af meget høj kvalitet, og vurderes at have en levetid på op til 100 år. Dog er belægningen udlagt i kit og uden undertag, hvilket er en mindre sikker løsning i forhold til tagets tæthed, da der kun skal små fejl og/eller skader i skiferpladerne til for, at der vil strømme regnvand ind gennem taget. Anbefalingen i dag er som regel, at der udlægges et fast undertag med tagpap, der udgør en dobbelt sikring mod utætheder i taget.

Karakter 3

Der ses umiddelbart ikke at være truffet foranstaltninger til at skabe ventilation af loftrummet samt af mellemrummene mellem skiferbelægningen og isoleringen mod lejlighederne i tagetagen. Det var ikke muligt at se om der er indbygget en ventilationsspalte bagved tagrenden, men det kunne fra loftrummet konstateres, at der ikke er de foreskrevne 50 mm mellem isolering og underside af tagbelægningen - dvs. der vil ikke kunne strømme luft ind og ventilere dette mellemrum. Ligeledes er der ikke udført ventiler ved tagets rygning/kip, og det

vurderes på den baggrund, at der er risiko for (når forholdene bliver særligt ugunstige) at der opstår forhøjede fugtkoncentrationer i bygningsdelene med eventuelle følgeskader i form af råd og svamp – herunder skimmelsvamp. Der kunne dog ved besigtigelsen ikke ses nogen skader af denne art.

Karakter 5

Opbygning og tætning af kviste, kvistaltaner og andre gennemføringer i tagbelægningerne vurderes generelt at være i god stand.

Karakter 2-3

Zinkbelægninger på kvistflunker, fronter og tag fremstår generelt i god stand. På tag er der udført stående false således at disse ikke vandpåvirkes ved samlingerne.

Karakter 2

Nye VELUX tagvinduer er i god stand.

Karakter 2

Brandkamme er vurderet lidt på afstand, men synes at være i god stand. På en enkelt brandkam ses et par afdækningssten dog at være faldet af.

Karakter 3-6

Tagrender og nedløb fremstår i god stand. Der kunne ved besigtigelsen ikke ses bagfald og vandansamlinger på renderne, og der vurderes på den baggrund ikke at være problemer med afvandingen af taget.

Karakter 2-3

Foranstaltninger:

Det kan overvejes at udføre en undersøgelse af, om der er sket skader i mellemrummet mellem underside af tagbelægninger og lofter ind til taglejlighederne. Dette kunne gøres ved at få en mikrobiolog ud og vurdere taget – evt. udtaget en prøve i samme forbindelse. Såfremt der konstateres skader, bør der hurtigst muligt etableres bedre ventilering af taget.

Udgifter til undersøgelse med mikrobiolog anslås til ca. ekskl. moms kr. 9.000.

Det anbefales at der foretages murermæssigt vedligehold af brandkam med manglende afdækningssten.

Udgifter forbundet hermed anslås til ekskl. moms kr. 25.000 inkl. lift.



Der ses umiddelbart ikke at være indbygget ventilation i rygningen/ved kip.



I forbindelse med byfornyelsen er kælbjælken blevet understøttet og oprettet



Enkelte afdækningssten på brandkammen mangler.



Tagkonstruktionen er blevet forstærket med påboltet tømmer (opretning) samt nye supplerende hanebånd.



Afstand mellem overside isolering og underside skifer skal minimum være 50 mm. Det er ikke overholdt.



Tagbelægningen er udført med naturskifer lagt i kit uden undertag.



Tagbelægningen gennemrydes af kvistaltaner, aftrækshætter, ovenlys og tagvinduer



Der er ikke udført ventilationsspalte ved rygning/kip, og der ses heller ingen ventilationsstudse eller lignende i tagfladerne.



Tagbelægningen ligger generelt fint. En enkel smal skifer ses dog her at være skredet ned i tagrenden. Der er monteret snestopperjern da belægningen er relativt glat.



Der er efterisoleret på loftet med ca. 150 mm mineraluld.

6.2.2 Facader

Konstruktion:

Gadefacaden

Gadefacaden er udført i pudset murværk i stueetagen, samt med blankt murværk i gule blødstrøgne tegl på 1.-3. sal. Fugerne i det blanke murværk er udført som skræbede fuger. Der er endvidere udført båndgesimser/gennemgående sålbænke under vinduesrækken på 3. sal samt murede stik over vinduerne.

Væggene vurderes generelt at være udført med massivt murværk. Ved vinduesbrystninger er murværket udført i ringere tykkelse end ved murpillerne; antageligt 1 – 1½ sten. På bagsiden (indvendig side) er der i flertallet af de besigtigede lejligheder opsat en plade/panel af træ.

Hovedgesimsen er udført som trukket pudset gesims.

Gårdfacaden

Gårdfacaden er udført som blankt murværk i gule sten fra terræn til tagfod. Bagtrappetårne er trukket ud fra facadens plan i tårne, som er forsynet med båndgesimser med skifer sålbænke

Der er monteret nyere altaner i lette konstruktioner indspændt i murværk (og i de øverste etager i etageadskillelsen). Tilkøb af altaner har været valgfrit for beboerne, og altanerne er derfor spredt tilfældigt rundt på facaderne.

Væggene vurderes generelt at være udført med massivt murværk. Ved vinduesbrystninger er murværket udført i ringere tykkelse end ved murpillerne; antageligt 1 – 1½ sten. På bagsiden (indvendig side) er der i flertallet af de besigtigede lejligheder opsat en plade/panel af træ.

Sålbænke er udført af zink, der er fræset ind i murværket i siderne og lukket med elastisk fuge..

Stand:

Gadefacaden:

Det blanke murværk på gadefacaden fremstår generelt i god stand. Der ses enkelte områder med sten der mangler brandhud samt hvor der er løse fuger. Dette dog kun i et meget lille omfang.

Karakter 2-3

Den pudsede del af facaden fremstår generelt i mindre god stand. Der ses stedvis revner i pudsen, og specielt den nederste del og soklen fremstår slidt og præget af småskader og forurening.

Karakter 3-4

Båndgesimser/sålbænke fremstår generelt intakt

Karakter 3

Hovedgesimsen fremstår generelt i rimelig stand.

Karakter 3

Gårdfacaden:

Gårdfacaden fremstår generelt i god stand.

Der er tidligere (antageligt i forbindelse med byfornyelsen i 1997) foretaget en tilbundsgående opretning og renovering af facaderne, og murværket inkl. fuger mv fremstår generelt intakt og uden væsentlige skader.

Karakter 3

Sålbænke af zink fremstår generelt i god og intakt stand. Zinksålbænkene er fræset ind i murværket i siderne, og her er lukningen med elastisk fugemasse stedvis udført lidt klodset. Levetiden på fugerne er umiddelbart kortere end levetiden på zinken.

Karakter 3-4

Sålbænke af skifer fremstår i varierende stand på gårdsiden. Der ses en del sålbænke med forvitret overflade, som snart står til at skulle skiftes. Derudover ses stedvis algebegrønninger og duepasta på sålbænke, som er med til at holde på fugten i sålbænkene, hvilket giver kortere levetid.

Karakter 4

Ud mod Viktoriagade ses en aftrækskanal helt fra stueetagen at medføre rustløbere på facaden.

Karakter 4-5

Altaner er af nyere dato og fremstår generelt i god stand

Karakter 2

Foranstaltninger:

Det anbefales at sålbænke med duepasta og/eller algebegrønninger renses. Evt. erstatning af duepasta kan udføres med wireløsning eller med pigge.

Udgifter forbundet hermed anslås til ekskl. moms kr. 40.000 (inkl. udgifter til lift).

Endvidere bør der foretages en reparation af aftrækskanal i gården ved Viktoriagade 22, så rustløbere standses. Murværket kan herefter evt. renses

Udgifter forbundet hermed anslås til ekskl. moms kr. 20.000

Endeligt anbefales det, at der foretages en renovering af underfacaderne i form af reparation af småskader samt evt. malerbehandling af de tilsmudsede overflader. Malerbehandling bør foretages med diffusionsåbent materiale som f.eks. silikatmaling

Udgifter forbundet hermed anslås til ekskl. moms kr. 250.000

Det anbefales at murerarbejder udføres i forbindelse med andre stilladskrævende arbejder.



Skade i pudset underfacade mod gadesiden ved vinduesparti til erhverv.



Nyere zinksålbænk på ejendommens gårdside.



Der er monteret en del lette altaner på ejendommens gårdfacader i nyere tid.



De murede brystninger er her ommuret – antageligt i forbindelse med vinduesudskiftning.



Rusten aftrækskanal på facaden giver grimme rustløbere på facaden.



Stedvis ses manglende og/eller løse fuger i murværket.



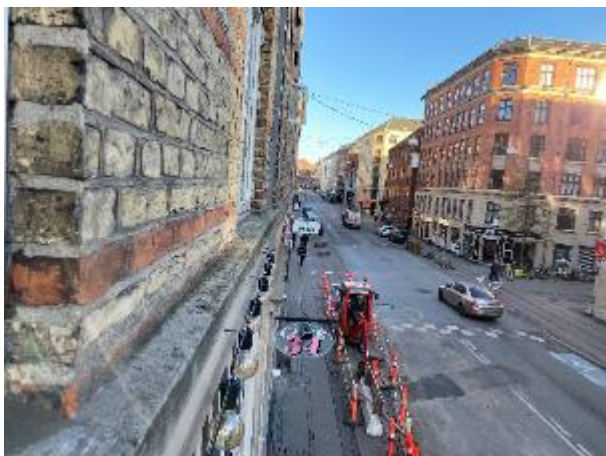
Sålbænke og gesimsbånd på gårdsiden er delvist udskiftet.



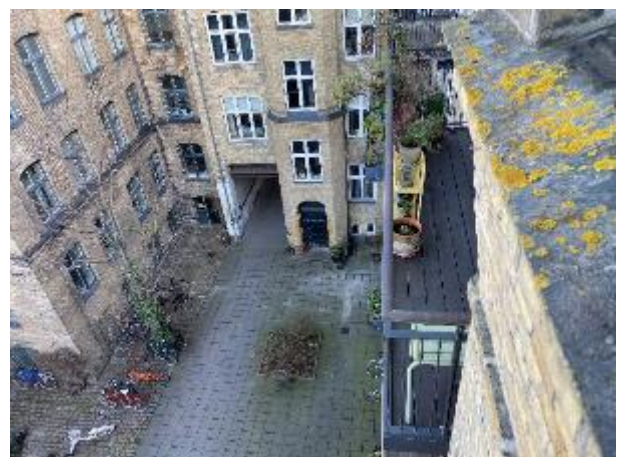
Kældervinduer er ændret, og i den forbindelse er der muret en søjle op.



Afslutning af zinksålbænk i murværk er (lidt klodset) her afsluttet med fugt. Vær opmærksom på fugens begrænsede levetid.



Gesimsbånd over stueetage mod gadesiden – fremstår i rimelig stand.



Algebegroninger på sålbænk/gesimsbånd er med til at holde på fugten.



Sålbænke/gesimsbånd ses stedvis at være forvitret.



Overbliksbillede af gedefacade.



Der er nogle steder udført duesikring på gesimserne – men ikke konsekvent overalt.



Facade mod gade, med pudset underfacade og blankt murværk på den øvre del.

6.3 Øvrige primære bygningsdele

6.3.1 Vinduer

Konstruktion:

Vinduer til både beboelse og trappeopgange på gade- og gårdside er overvejende Dannebrogsvinduer af træ/aluminium med termoruder.

På ejendommens gårdside ses endvidere en del terrassedørs partier i 3 fag ud mod de nye altaner. Disse elementer er udført i træ.

Vinduespartier er malet hvide udvendigt og indvendigt.

Vinduerne er indvendigt beslået med vuggeanverfere, stjerthager og stormjern, og der mange steder monteret PN-beslag til at kunne sætte vinduet i trinvis åben stilling. Altanpartier og kældervinduer er udført med paskvilgreb.

Ved 1 og 3 fags vinduer er en af de gående rammer udført sidestyrede for at give mulighed for vinduespudsning. Kældervinduer er udført topstyrede.

I stueetage samt i kælder på ejendommens gadeside er vinduespartier udført af træ, med både større faste partier samt gående rammer. Glaslister er overvejende udført af træ.

Stand:

Vinduerne mod beboelse og trappeopgange er skiftet for omkring 12 år siden (2008), og fremstår generelt i god stand.

Karakter 2

Terrassedøre til nye altaner er af nyere dato, og fremstår i god stand. Der ses ingen afsmitning af pigment fra de malede overflader, hvilket vidner om en intakt og beskyttende overflade.

Karakter 2

Kalfatringsfugerne omkring vinduer mod beboelse og trappeopgange på gårdsiden fremstår generelt i god stand. Der ses ingen deciderede svigt i vedhæfningsfladerne, og det formodes på den baggrund, at fugerne generelt er tætte.

Karakter 3

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres punkterede ruder.

I en af de besigtigede lejligheder kunne det konstateres, at der – selvom der kun findes én flugtvej fra rummet hvor vinduet sidder i – ikke er udført forskriftsmæssige brandredningsåbninger, i form af gående lodrette poster mellem rammerne. Kravet er at der skal være min. 500 mm fri bredde til at redde sig ud igennem, og stedvis kan der måles ned til ca. 420 mm.

Karakter 6

Vinduerne på ejendommens underfacader mod gadesiden er ikke blevet skiftet eller renoveret i nyere tid, og fremstår generelt i dårlig stand. Der ses mange steder defekte glas- og tætningslister, der hænger ned ad facaderne, og træet i både lister og specielt bundstykker og bundkarme fremstår stedvis meget udpint og bærer præg af manglende vedligehold

Karakter 6

Kældervinduer på gårdsiden er skiftet i nyere tid. Vinduerne fremstår umiddelbart funktionelle og med intakte overflader. Standen er generelt god; dog ses enkelte defekte/manglende ruder på gårdsiden.

Karakter 3-4

Foranstaltninger:

Vinduer med aluminiumsoverflader udvendigt skal kun vedligeholdes i begrænset omfang, i form af afvaskning (gøres normalt når man pudser vinduer) og smøring af beslag mv.

Elementer mod nyere altaner af træ skal malerbehandles ca. hvert 10. år, da de overvejende er orienteret mod skyggesiden (det er primært solen der nedbryder pigmentet i malingen). Malerbehandlingen er op til den enkelte altanejer.

Det forventes ikke at der skal afsættes væsentlige midler til vedligeholdelse af vinduer mod beboelse og opgange de kommende 10 år.

Det anbefales at der foretages udskiftning af smadrede ruder i kældervinder

Udgifter hertil forventes at beløbe sig til ca. kr. 22.000 ekskl. moms.

Det anbefales et der foretages en kortlægning af hvilke lejligheder der mangler at få lavet brandredningsåbninger i vinduerne. Dette kan gøres ved en gennemgang af alle lejligheder, eller ved at informere om hvordan den enkelte beboer selv kan kontrollere, om der mangler den nødvendige brandredningsmulighed i lejligheden.

Udgifter til gennemgang af alle lejligheder udført af rådgiver anslås til ekskl. moms kr. 10.000

Vinduer til erhverv i stueetagen samt i kælder på gadesiden bør gennemgå en snedkermæssig gennemgang samt malerbehandling indenfor en periode på ca. 2-4 år.

Udgifter hertil forventes at beløbe sig til ca. kr. 250.000 ekskl. moms.

Udgifter til stillads anslås til ekskl. moms kr. 75.000

6.3.2 Udvendige døre

Konstruktion:

Opgangsdøre:

Opgangsdørene på gadesiden er udført som fyldningsdøre af træ. Opgangsdørene er beliggende i tilbagetrukne nicher i forhold til facaderne, og der er opført et gitter med låge til ekstra sikring af indgangspartiet ud mod gadesiden.

Der er monteret dørpumper på opgangsdørene.

Bagtrappedøre:

Opgangsdørene på gårdsiden samt udvendige kælderdøre er fyldningsdøre med træ i fyldningerne. Der er udført overpartier med glas – stedvis med moniérglas (armeret glas)

Slutblik og greb er af rustfrit stål. Der er monteret dørpumper på opgangsdørene.

Stand:

Opgangsdørene fremstår generelt i funktionel men letter slidt stand, og bærer stedvis præg af manglende vedligehold. Især på den nederste del af dørene ses en del slid, hvilket kan skyldes at der mange steder ikke er monteret beskyttende sparkeplader

Karakter 4

Foranstaltninger:

Opgangsdørene til hhv. gade- og gårdside bør vedligeholdes ved snedkermæssig gennemgang samt malerbehandling indenfor en periode på ca. 2-4 år.

Udgifter hertil forventes at beløbe sig til ca. kr. 100.000 ekskl. moms.



Skader i pudset underfacade ved vinduesparti mod gadesiden.



Der er opsat nyere gitterporte foran indgangspartier til hovedopgange.



Vinduesparti mod erhvervslejemål i stueetage mod gadesiden. Disse partier fremstår generelt meget slidte.



Nyere kældervinduer med enkeltfag og paskvilgreb set indefra.



Ændringer i murværket tyder på, at størrelse og type af kældervinduer er ændret.



Vinduer er stedvis udført med gående lodrette poster hvor vinduerne skal virke som brandredningsåbning.



Vinduer til beboelse er overvejende udført som dannebrogselementer i træ/aluminium, med sidehængte eller sidestyrede rammer.



Kalfatringsfuger til nyere altanpartier er udført med ekspansionsfugebånd.



Elementer til nye altaner er overvejende udført i træ med energiruder, paskvilgreb og hårdtræsbundstykke.



Vindue mod gårdsiden forsynet med spalteventil



Elementer til altaner er set som fabrikat KPK, der er kendt som et kvalitetsprodukt.



Over kviste er der udført et såkaldt "spejl" af falsset zink.



I en af de besigtigede lejligheder på kvisten, var der – på trods af en fri bredde mindre end 500 mm – ikke udført gående post til brandredningsåbning.



Vinduer mod beboelse er skiftet til fabrikat "Rationel"



Vindue mod gadesiden med anverfere, PN beslag og stormjern.



Her ses vindue bestykket med anverfere og PN-beslag



For at kunne pudse 1- og 3 fags vinduer udføres rammer stedvis sidestyrede, så man kan få en hånd ud på udvendig side.



Vinduesparti mod gadeside ved erhverv fremstår slidt og med ødelagte glaslister

6.3.3 Indvendige vægge

Konstruktion:

De indvendige vægge i lejlighederne er en blanding af bindingsværksvægge, fuldmurede vægge, koks vægge og bræddeskillevægge med puds på begge sider.

Bærende hovedskillevægge er pudsede bindingsværksvægge.

Hvor nye vægge er opsat, kan disse være udført som gipsvægge.

Stand:

De indvendige vægge må betegnes som generelt værende i god stand, eftersom der ikke ses alvorlige revnedannelser eller lignende i væggene.

Karakter 3

Foranstaltninger:

Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige udgifter på de indvendige vægge. Eventuelle løbende istandsættelsesarbejder af væggene bør foretages af de enkelte ejere.

I forbindelse med konstruktionsændringer i bindingsværksvæggene – herunder ved evt. blotlægning af trækonstruktionen i væggene – skal der vises stor påpasselighed, ligesom der skal ansøges om byggetilladelse hertil hos Københavns Kommune, der også har udført notat med beskrivelse af, hvad man må og ikke må gøre i forbindelse med ændringer i bindingsværksvægge.

6.3.4 Etageadskillelser

Konstruktion:

Etageadskillelserne består af bærende etagebjælker af træ, hvorpå der er monteret gulvbrædder på oversiden og spredt forskalling og puds på undersiden. I midten af konstruktionen er der et indskudslag af brædder og ler.

I baderum samt stedvis i kælderen er der betongulve med stålprofiler som bærende bjælker.

Der er foretaget efterisolering af etageadskillelsen mod loftrum, ved udlægning af mineraluldsbatts ovenpå loftbrædderne.

Stand:

Etageadskillelserne og badeværelsesgulvene i de besigtigede lejligheder synes at være i god stand.

Karakter 3

Etagebjælker af træ vurderes at være i rimelig stand; dog ses der enkelte steder begyndende overfladeråd.

Stålprofilerne fremstår med overfladerust hvor disse er synlige. Der sås ved besigtigelsen ingen tegn på dybere tæring i stålprofilerne.

Karakter 3-4

Foranstaltninger:

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

I forbindelse med arbejder i etageadskillelsen bl.a. omkring badeværelser (nye gulvafløb, faldstammer osv.), skal man være opmærksom på, at der kan forekomme asbest, ejendommens alder taget i betragtning.

De enkelte andelshavere/lejere må forestå en egentlig vedligeholdelse af gulvene i form af slibning af gulvbrædder og efterfølgende oliebehandling eller lakering.

Såfremt der udføres nye betongulve i badeværelse med gulvareal større end 6 m², skal man være opmærksom på at dette kræver udarbejdelse af statiske beregninger for eftervisning af gulvets bæreevne, samt indhentning af byggetilladelse hos Københavns Kommune.



Hvor badeværelser er moderniseret er der støbt et betonlag ovenpå det eksisterende gulv. Vær opmærksom på, at det kræver eftervisning af gulvets bæreevne ved statiske beregninger hvis badeværelset er større end 6 m²



Etageadskillelsen mod loft er efterisoleret ved at der er udlagt mineraluldsbatts, som er afdækket med gulv af krydsfinérplader.



Etageadskillelsen er generelt udført med træbjælker med lerindskudslag og gulvplanker med fer og not samlinger. Loftet er generelt pudsede på forskallingsbrædder med rør (siv).

6.4 Lejligheder

Konstruktion:

Der er i samtlige lejligheder eget køkken og toiletrum. Størrelserne på de enkelte lejligheder varierer.

Stand:

Vedligeholdelsesstanden i alle de besøgtede lejligheder varierer. Af naturlige årsager vil den for resten af ejendommen også være varierende fra lejlighed til lejlighed.

Foranstaltninger:

De enkelte andelshavere har selv vedligeholdelsespligten i lejlighederne.

Det skal bemærkes, at opsætning og tilslutning af nye el, vand- og afløbsinstallationer skal udføres af autoriseret installatør. Dette er gældende for at sikre at arbejdet bliver udført håndværksmæssigt og sikkerhedsmæssigt korrekt, således at der ikke opstår utilsigtede kortslutninger, tryktab, utætheder ved afløb og vandtilslutning mv.

6.5 Tekniske installationer

6.5.1 Forsyningsforhold og forbrug

6.5.1.1 Varmeforsyning

Ejendommen er tilsluttet fjernvarmeforsyningen i Københavns kommune, Hofor. Der er indført et fjernvarmestik i kælderen under Istedgade 36 fra gårdsiden, direkte ind til varmecentralen.

6.5.1.2 Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vandværksvand fra Vandforsyningen i Københavns Kommune, Hofor. Ejendommen er forsynet med 1 stk. vandstik i kælderen. Koldtandsstikket er indført fra gadesiden i Istedgade 36 direkte ind i varmecentralen.

6.5.1.3 Gasforsyning

Ejendommen er tilsluttet bygasnettet, København.
Forbruget afregnes via måler i hver boligenhed, og det samlede forbrug kendes ikke.
Der er i alt konstateret 1 gasstik i kælderen med indføring gennem kældervæg fra gadeside i Istedgade 36.

6.5.1.4 Elforsyning

Ejendommen er tilsluttet elforsyningsnettet via forsyningselskabet Radius.
Forsyningen til ejendommen er oplyst af forsyningselskabet som følgende:
2 stk. stikledninger 4x150mm² forsikret med 225A forsyner.
Forbruget til fællesinstallationer afregnes ved afregningsmålere.
Den enkeltes andelsejers elforbrug afregnes ved elmålere placeret foran hver boligtafle.

6.5.1.5 Vandafledning

Ejendommens spildevand og regnvand afledes til offentlig kloak, Københavns Kommune, Hofor. Den offentlige kloak er udformet som et fællessystem, hvor regnvand og spildevand samles i fællesledninger. Overfladevand fra tagflader mod gård og gårdarealer ledes via tagnedløbsbrønde til 1 M brønd placeret i gården. Overfladevand fra tagflader mod gadesiden ledes via tagnedløbsrør til kinnekullarender i fortov og videre til vejbrønde i gadeplan. Spildevand fra ejendommens faldstammer ledes via kloakledninger i gårdareal til 1M brønd ved Viktoriagade 22 og Gasværksvej 23 inden det ledes under bygningen til den offentlige kloakledning på gadesiden. Udledningen af spildevandet (forbruget) afregnes og betales efter målt vandforbrug.

6.5.2 Varmeanlæg

6.5.2.1 Varmecentral

Konstruktioner:

Ejendommen er forsynet fra 1 stk. fjernvarmebaseret varmecentral beliggende i kælderen Istedgade 36.

Jf. tidligere udarbejdet tegningsmateriale samt oplysninger fra bestyrelsen fremgår det at varmecentralen er blevet renoveret i 1999, hvor det vurderes, at der samtidigt er indlagt fjernvarme i forbindelse hermed. Varmecentralen er generelt opbygget med 1 stk. præisoleret pladevarmeveksler, 1 stk. trykexpansionsbeholder, 2 stk. varmtvandsbeholder, type Ajva, på hver 1000 L. Alle automatikkomponenter antages ligeledes at være fra 1999, hvor hele

varmecentralen er blevet totalrenoveret. Cirkulationspumpe til centralvarmesystemet samt cirkulationspumpen til det varme brugsvand er begge trykstyret modeller og vurderes begge at være udskiftet inden for de seneste 3-5 år. Brugsvandssystemet er generelt udført i rustfrie stålrør. Der er konstateret elektrolyseanlæg til beskyttelse af rørsystemet og varmtvandsbeholderen.

Radiatoranlægget i ejendommen er udført som et "roligt lukket 2-strengt anlæg" med nedre fordeling.

Fremløbstemperaturen til radiatoranlægget styres automatisk efter udetemperaturen af et Danfoss automatikanlæg (ECL 210) monteret på væg i varmecentralen. Udeføleren er monteret på ejendommens nordfacade.

Varmtvandssystemet i ejendommen er udført med cirkulation. Cirkulationspumpen for det varme brugsvand er en nyere trykreguleret model af fabrikat Grundfos Alpha2.

Varmtvandstemperaturen styres af et automatikanlæg og en motorventil samt en beholderføler. Automatikkomponenterne vurderes generelt at være fra ombygningen af varmecentralen i 1999.

Rørinstallationerne i varmecentralen er generelt isoleret og afsluttet med isogenopak på primær og sekundærsiden. Der mangler generelt rørmærkninger på installationerne som eksempelvis Euro Code på samtlige installationer i varmecentralen. Isoleringen i varmecentralen fremstår generelt intakt, der er dog enkelte komponenter der mangler isoleringskapper.

Fjernvarmestik/ ledninger inkl. hovedafspærringsventiler er Varmeforsyningens ejendom. Varme anlægget er generelt forsynet med afspærringsventiler af typen kuglehaner. Afspærringsventilerne på brugsvandsrørene i varmecentralen er generelt af typen kuglehaner og sædeventiler.

Stand:

Varmecentralen vurderes at have en alder på ca. 21 år og fremstår generelt i fornuftig stand. Varmeveksleren vurderes at være fra 1999 og den tekniske restlevetid vurderes at være begrænset (10-15 år). Varmtvandsbeholderne er begge fra 1999, og den tekniske restlevetid for beholderne kan uden problemer være 15-20 år. Motorventiler og reguleringsventiler vurderes ligeledes at være fra 1999 hvor varmecentralen har gennemgået en totalrenovering. Den tekniske levetid vurderes derfor at være begrænset (5-10 år). Brugsvandspumpen er udskiftet til en nyere trykreguleret pumpe inden for de seneste 3-5 år, og fremstår i god stand. Varmecirkulationspumpen er ligeledes blevet udskiftet til en nyere trykreguleret model inden for de seneste 3-5 år og fremstår i god stand.

Jf. oplysninger fra foreningen har ejendommens årsafkøling på fjernvarmen, for seneste regnskabsperiode ligget på 32,33 grader.

Afkølingskravet for 2019 er 25°C for lavtemperaturområdet ved Vesterbro.

Hvis afkølingen i ejendommen er op til 5°C højere eller lavere end afkølingskravet, opkræves der ingen ekstra betaling eller udbetales bonus. Er afkølingen over året i gennemsnit over 30°C for lavtemperaturområdet ved Vesterbro, udbetales der bonus. Omvendt opkræves der en ekstra betaling, hvis afkølingen i gennemsnit har været under 20°C for lavtemperaturområdet ved Vesterbro.

På trods af at varmecentralen er delvist opbygget af ældre komponenter (21 år), ser det ud til at ejendommen har kunne opretholde en flot gennemsnitlig årsafkøling på ca. 7,33 °C over normaltallet på 25 °C, hvilket betyder at ejendommen i seneste regnskabsår ikke har betalt

strafafgift for afkølingen, men derimod fået en bonus på ca. kr. 12.970 inkl. moms.

Karakter 4

Foranstaltninger:

Varmecentralen fremstår generelt i fornuftig stand dog med ældre komponenter (21 år).

Årsafkølingen er fin, og i henhold til udleverede oplysninger fra Høfor har ejendommen fået en bonus for den flotte fjernvarmeafkøling sidste år.

Det anbefales at der monteres manddækselisolering på varmtvandsbeholderne i varmecentralen. Dette arbejde anslås at koste ca. kr. 10.000 ex. moms.

Udover ovenstående forventes det ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på varmecentralen de næste 10, men der bør i vedligeholdelsesbudgettet afsættes et mindre, fast årligt beløb til den løbende vedligeholdelse af pumper og ventiler m.m. Varmecentralen bør ikke bruges som "tørrestativ" for diverse klude. Håndklæder og beklædningsdele.



Varmtvandsbeholderne (isoleret) mangler isolering på manddæksel generelt



Cirkulationspumpe (trykreguleret) til centralvarmesystemet



Vejkompenseringsanlæg på væg, Danfoss ECL-210



Nyere trykstyret cirkulationspumpe (brugsvand)



Pladevarmeveksler + motorventil til varmeveksler



Målerarrangement, primærside

6.5.2.2 Varmeanlæg i bygning

Konstruktioner:

Varmeanlæggets rørsystem og radiatorer antages at være udskiftet i 1999 i forbindelse med indlægning af fjernvarme i ejendommen og gennemførelsen af byfornyelsesprojektet. Centralvarmeanlægget består af hovedledninger i kælder, stigstrenge ved ydervægge, statiske strengreguleringsventiler og panelradiatorer. Anlægget er opbygget som et "roligt" lukket 2-strengt anlæg med nedre fordeling.

Radiatorerne er generelt placeret under vinduerne ved facadevægge, og enkelte steder er der konstateret radiatorer på inde liggende vægge ved siden af terrassedøre i forbindelse med, at der er udført altaner i enkelte lejligheder. Radiatorer er alle ældre panelradiatorer (21 år). Det vurderes, at alle radiatorer er forsynet med nyere termostatventiler samt elektroniske fordelingsmålere fra Ista.

Der findes ældre statiske strengreguleringsventiler på alle afgreninger til stigstrenge i kælder på anlægget til sikring af ligelig varmfordeling i lejlighederne. Reguleringsventilerne antages at være monteret i 1999, hvor varmeanlægget blev udskiftet.

Der findes generelt nyere elektroniske varmfordampningsmålere af fabrikat Ista på radiatorerne i de besøgtede lejligheder. Opmærksomheden henledes på *Erhvervsfremme Styrelsen bekendtgørelse nr. 70 af 28. januar 1997*, der er en bekendtgørelse om kontrol med varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af forbrug af varme. Til bekendtgørelsen hører en MÅLETEKNISK MEDDELELSE, nr. MM 96, 02.04.97, vedrørende kalibrering og kontrol af målerne. I aftalen med målerfirmaet bør det fremgå, hvordan kontrollen foretages.

Hovedledninger i kælder og stigstrenge i lejligheder er oprindeligt udført i middelsvære "sorte" gevindrør. Koblingsledninger i boliger er oprindeligt udført i middelsvære "sorte" gevindrør, men i enkelte af de besøgtede lejligheder/ erhverv blev der konstateret koblingsledninger i enten loddede kobberrør eller varmforzinket stål med pressamlinger.

Varmeledningerne i kælderen er generelt isoleret og afsluttet med isogenopak. Der mangler enkelte steder isoleringskapper omkring strengreguleringsventilerne, men ellers fremstår isoleringen intakt de fleste steder.

Der har tidligere været oplyst om problemer med varme i enkelte lejligheder (typisk de øverste) jf. tidligere udarbejdet tilstandsrapport.

Stand:

Varmeanlæggets rørsystem har en alder på 21 år, og systemet fremstår generelt i god stand. Termostatventiler, målere og strengreguleringsventiler fremstår ligeledes i fornuftig stand, men det må forventes at der løbende skal afsættes et beløb til udskiftning af disse hen over de kommende 5-10 år. Radiatorer fremstår alle i god stand.

Karakter 4

Foranstaltninger:

Anlægget som helhed fremstår i god stand. Det forventes ikke, at der skal ofres større beløb på renovering af centralvarmeanlæggets radiatorer og rør inden for de næste 10 år. Termostatventilerne er generelt af nyere dato, og det forventes ikke at disse skal udskiftes inden for de næste 10 år. Det bør undersøges nærmere, hvorvidt de nuværende statiske

strengreguleringsventiler fungerer efter hensigten og er indreguleret korrekt. Eftersom der ikke er monteret indreguleringsmærkater på de enkelte ventiler i kælderen, antages det, at indreguleringen endnu ikke er blevet foretaget. På lidt længere sigt må det forventes at de nuværende statiske strengreguleringsventiler skal udskiftes (5-10 år). Ved en fremtidig udskiftning anbefales det at udskifte dem til nye moderne dynamiske strengreguleringsventiler, da den dynamiske ventil ikke har en fast indstillet modstand, men en modstand, der varierer i takt med de ændringer, der kan ske i forsyningsledningerne. Udskiftning af disse vil beløbe sig til ca. kr. 80.000 ekskl. moms. De elektroniske fordelingsmålere skal testes jf. Istas anvisninger.



Panelradiator på væg i vinduesniche i tagbolig



Panelradiator i brystning under vindue og tilslutning til stigstreng



Elektronisk fordelingsmåler på radiator



Termostatventil (5-10 år)



Afgrening til varmestigstreng med statisk strengregulering og afspærringsventil (manglende indreguleringsmærkat og isoleringskappe)



Radiator placeret på indeliggende væg efter altanprojekt.

6.5.3 Brugsvandsinstallationer

6.5.3.1 Vandstik og varmtvandsproduktion

Konstruktioner:

Ejendommen er tilsluttet vandforsyningen i Københavns kommune, Hofor.

Ejendommen er forsynet med 1 vandstik indført fra gadesiden i kælder under Istedgade 36. Koldt vandstikket fra hovedledning i vej til stophane er udført i 50 mm støbejern. Stikket fra stophane i jord og ind gennem kældervæg antages at være udført i støbejern. Jf. oplysninger fra Hofor er vandstikket fra 1937.

Ledninger uden for matrikelskel er Vandforsyningens ejendom.

Varmtvandsproduktionen foregår med 2 stk. 1000 L varmtvandsbeholdere.

Varmtvandstemperaturen styres af et automatikanlæg og en motorventil samt en beholderføler.

Der er umiddelbart ikke konstateret beskyttelse af rørsystemet og varmtvandsbeholderne under besigtigelsen. Det er dog uvist om der er monteret et elektrolyseanlæg på væggen i varmecentralen, som ikke er blevet konstateret grundet diverse tørretøj, der var til stede på besigtigelsesdagen.

Stand:

Vandstikket i jord er ikke vurderet, men må på baggrund af oplysningerne fra Hofor forventes vandstikket at være i mindre god stand, da det er et gammelt 50 mm støbejernsvandstik, der er ført ind til stophane fra hovedledning i vej. Standen af vandstikket fra stophane til kælder vurderes ikke, men antages at være i samme stand medmindre det er blevet udskiftet i forbindelse med byfornyelsen i 1999.

Vandstik: Karakter 6-7

Foranstaltninger:

På baggrund af oplysningerne fra Hofor, vurderes det, at vandstikket er i mindre god stand, og det må forventes, at der skal foretages en udskiftning af vandstikket i nærmeste fremtid såfremt det ikke tidligere er blevet udskiftet. En udskiftning af vandstikket antages at koste ca. kr. 50.000 ex. moms.

6.5.3.2 Vandinstallation i bygning

Konstruktioner:

Brugsvandssystemet i ejendommen er udført som et nedre fordelt anlæg, med hovedledninger for det varme og kolde brugsvand fremført i kælder. Anlægget er udført med cirkulationsledning i kælderen. Anlægget er generelt forsynet med afspærringsventiler af typen kugle- eller sædeventiler. Det antages, at der er monteret statiske reguleringsventiler på cirkulationsledninger i kælderen af typen TA.

Brugsvandsinstallationens hovedledninger i kælder samt stigstrengene i installationsskaktene har været svære at besigtige, men det antages på baggrund af de synlige rørinstallationer, at alle brugsvandsrør er udført i rustfrie stålrør med press-fittings i rustfrit stål.

Brugsvandssystemet antages at være fra byfornyelsen i 1999. Der er generelt placeret koldt- og varmtvandsstigstrengene i installationsskakte i lejlighederne til forsyning af køkkenvask og håndvask/ bruser/ WC på badeværelse.

I de besigtigede lejligheder er der monteret fordelerrangement i installationsskaktene. Herfra føres koblingsledninger til tapsteder i pex-rør. Fordelerrangement er udført i messing, og der er ikke konstateret ion-fælder eller plast-rør ved overgangen mellem de rustfrie stålrør og messing-fordeleren.

Endvidere er der i enkelte andre steder på systemet (specielt erhverv) konstateret sammenblanding af forskellige metaller i form af kobberør og messing ventiler. Det er meget uheldsmæssigt at tilslutte kobberør og messing komponenter i brugsvandssystemet. Når to forskellige metaller er i kontakt med hinanden i iltholdigt vand, er der øget metalopløsning på det mindst ædle af de to metaller, som dermed vil korrodere hurtigere end normalt. Angrebet på mindre ædle metaller kaldes bimetallisk (galvanisk) korrosion. Effekten af bimetallisk korrosion stiger med øget ledningsevne af vandet (hård vandkvalitet).

Brugsvandsrørene er generelt isolerede og afsluttet med isogenopak i kælderen og i installationsskaktene er rørisoleringen afsluttet med alu-folie. Isoleringen fremstår generelt intakt.

Der er generelt ikke udført rørmærkning af brugsvandsrørene i kælder.

Brugsvandsinstallationen er generelt forsynet med bi-vandmålere, som loven foreskriver pr. d. 31.12.2016.

Stand:

Brugsvandsinstallationen som helhed vurderes at være i god stand. Den tekniske levetid for rustfrie stålrør er ca. 40-50 år afhængig af vandkvaliteten og metalsammensætningen i systemet.

På baggrund af brugsvandssystemets alder, tilstand, metalsammensætning er det vores erfaring, at det rustfrie brugsvandssystem fortsat er i fornuftig stand. Vi vurderer på baggrund af erfaringer fra tilsvarende systemer, at systemet fortsat har en restlevetid på ca. 20-30 år. Der er ikke umiddelbart konstateret synlige skader på brugsvandssystemet.

Karakter 3-4

Foranstaltninger:

Anlægget som helhed fremstår i god stand. Det forventes ikke, at der skal ofres større beløb på renoivering af brugsvandssystemet inden for de næste 10 år. På sigt kan det dog blive nødvendigt at foretage en udskiftning af diverse messingventiler, omløbere og fordelerrør i systemet, da disse erfaringsmæssigt vil korrodere/ irre til før resten af rørsystemet. Ventiler, omløbere og fordelerrør bør i fremtiden udskiftes til komponenter i Siliciumbrønze (rødgods).



Vandstik og hovedmåler i kælderrum.
Vandstik udført i galvaniseret stål.



Stigstreng, fordelerrør og målere i
installationsskakt



Isolerede stigstreng i skakt, bi-vandmålere,
messing fordelere, messing ventiler og
omløbere



Irringer på messing fordelerrør og omløbere



Isolerede brugsvandsrør i kældrer med
kuglehaner (mesting) afsluttet med
isogenopak, rørmærkninger mangler



Isolerede brugsvandsrør i kældrer med
sædeventiler (mesting) afsluttet med isogenopak,
rørmærkninger mangler

6.5.4 Afløbsinstallationer

6.5.4.1 Faldstammer

Konstruktioner:

Ejendommen er forsynet med separate faldstammer i henholdsvis køkken og badeværelse. Faldstammerne er generelt udført i nyere støbejern med jet-koblinger. Afløbssystemet vurderes at være udskiftet i forbindelse med byfornyelsesprojektet i 1999. Faldstammerne er alle dimension Ø110 mm. Faldstammerne i køkkenerne er generelt gemt bag rørkasser i flere af de besigtigede lejligheder. I badeværelser er faldstammerne generelt placeret i installationsskaktene.

Vandlåse fra køkkenvaske antages ligeledes at være fra byfornyelsen i 1999 og er generelt udført i hvide plast-installationer (PP). Faldstammerne er alle udluftet over tag og fremstår uisolerede i loftrum.

Toiletter og håndvaske (sanitet) vurderes generelt at være fra 1999.

Der er ikke konstateret rotestop på køkkenfaldstammerne i kælderen.

Stand:

Afløbsinstallationerne bærer præg af to forskellige støbejernsprodukter. Afløbsinstallationerne er generelt udført i røde SML-rør eller sorte MA-rør. Afløbsinstallationerne fremstår i god stand, og den tekniske restlevetid vurderes at være ca. 30 år.

Afløbsinstallationer fra køkkenvaske vurderes at være i god stand, da vandlåse og afløbsrør generelt er udført i nyere PP-installationer. Køkkenerne vurderes generelt at være renoveret i 1999. Enkelte beboere har valgt at istandsætte lejlighederne yderligere inden for de seneste 10 år.

Afløbsinstallation: Karakter 3

Foranstaltninger:

Det forventes ikke, at der skal ofres større beløb på renovering af afløbssystemet inden for de næste 10 år. Det anbefales dog, at afløbssystemet renses og spules indvendigt efter behov. Specielt køkkenfaldstammerne vil med tiden stoppe til grundet fedtaflejringer fra madlavning m.m.

Det anbefales endvidere, at der indbygges rotespærre med indbygget renselemme på alle faldstammerne i kælderen. Dette arbejde anslås at koste ca. kr. 100.000 ekskl. moms.

6.5.4.2 Gulvafløb og sanitet

Konstruktioner:

Sanitet i boligerne varierer meget. Generelt er toiletter, håndvaske og køkkenvaske blevet udskiftet i forbindelse med byfornyelsen i 1999. Enkelte beboere har efterfølgende renoveret badeværelser eller køkkener og installeret nyere sanitet.

Gulvafløb i badeværelser vurderes generelt til at være blevet udskiftet i forbindelse med at beboerne har fået renoveret badeværelset i 1999 eller senere hen. Det vurderes, at alle gulvafløbene i ejendommen er udskiftet til nyere modeller med indbygningsvandlåse.

Stand:

Generelt er sanitet af blandet kvalitet, men generelt i funktionsdygtig stand i alle lejligheder. Gulvafløb vurderes generelt at være i acceptabel stand.

Gulvafløb: Karakter, 3-4

Sanitet: Karakter gives ikke (andelshavers eget ansvar)

Foranstaltninger:

Det forventes ikke, at der skal ofres større beløb på reovering af gulvafløbene inden for de næste 10 år.



Vandlås under køkkenvask, nyere plastinstallation med forberedelse til opvaskemaskine



Afløbsinstallation/ faldstamme i kælder (mangler rottestop)



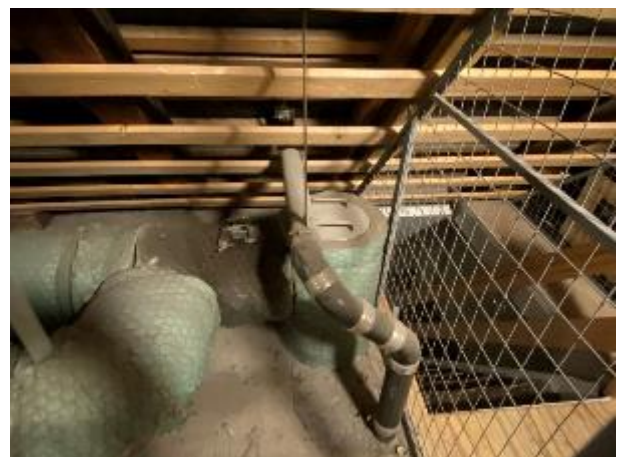
Faldstamme i installationsskakt (SML-rør)



Faldstamme i installationsskakt (MA-rør) med jet-kobling ultra



Udskiftet gulv afløb i 1999 med indbygningsvandlås



Faldstammeudluftning i loftrum (uisoleret)

6.5.5 Kloak (afløb i jord)

Konstruktioner:

Bygningens kloaksystem er et fællessystem, hvor overfladevand fra ejendommens tagflader mod gårdsiden ledes via nedløbsrør på facaden til nedløbsbrønde med sandfang og vandlåse inden det ledes videre til 1 M brønd i gården og derfra videre under bygningen til det offentlige kloaksystem. På gadesiden føres overfladevand fra tagflader via nedløbsrør på facaden til kinnekullarender i fortov og videre til vejbrønde med sandfang og vandlåse inden det ledes videre til den offentlige hovedledning. Faldstammer i ejendommen føres til kloaksystemet i gården og samles i fælles 1 M brønd inden det ledes videre under bygningen til det offentlige kloaksystem.

Stand:

Ledninger og brønde er ikke besigtiget, men det er oplyst, at der foreligger en udarbejdet TV-inspektionsrapport fra tidligere. Alm & Thomsen ApS har ikke haft adgang til dette materiale, hvorfor kloaksystemet ikke vurderes i denne rapport.

Gulvafløbene, toilet og håndvask i kælderen vurderes ikke at være sikret mod opstuvning og risikoen for at der trænger vand ind i kælderen i forbindelse med fremtidige skybrud er dermed stor.

Foranstaltninger:

Til en mere dækkende vurdering af kloaksystemets nuværende tilstand vil vi anbefale, at der foretages en gennemgang af den tidligere udarbejdet TV-inspektionsrapport med henblik på at få et samlet overblik over standen af kloaksystemet og brøndene og får kortlagt skadesomfanget på systemet. En vurdering af TV-inspektionsrapporten vurderes at koste ca. kr. 15.000-20.000 ekskl. moms. Dette arbejde omfatter en gennemgang af den udarbejdet rapport samt optegning/ kortlægning af skadesomfang på kloaksystemet samt notat med eventuelle udbedringsforslag.

Der er jf. oplysninger fra bestyrelsen foretaget en udskiftning af oprindelige gulvafløb i kælderen til nye højt vandslukkere inden for de seneste 5 år.

Såfremt toiletter i kælderen ikke allerede er blevet sikret mod opstuvning anbefales det at få det gjort med indbygning af et højt vandslukke på kloakledningen fra toilettet eller med indbygning af en kværn på toilettet og en trykledning til nærmeste faldstamme. Dette arbejde anslås at koste ca. kr. 15.000-20.000 ekskl. moms pr. toilet.



Tagnedløbsrør i gård tilsluttet tagbrønd med vandlås og sandfang



Samling mellem tagnedløb og fodbøjning er gået fra hinanden



Toilet i kælder skal sikres mod opstuvning



Ældre overflade afvandingsbrønd i gård



1M brønd i gård



Tagnedløb der føres til kinnekullarende i fortov

6.5.6 Elinstallationer

6.5.6.1 Stikledning, hovedledninger og ejendomstavler

Stikledning/hovedledninger/ejendomstavle:

Ejendommene forsynes fra forsyningsnettet via 2 stk. stikledning udført som 2 stk. 5G150xmm² AL og er forsikret med 225 ampere.

Boligerne og ejendommens fællesinstallationer forsynes fra hovedtavlen, der er placeret i varmecentralen. Herfra forsynes fordelingstavler placeret på bagtrapper som forsyner boligerne og erhvervslejemål.

Ejendommens fællesinstallationer herunder bl.a. varmecentralen, vaskeriet, den udvendige belysning mv. forsynes fra hovedtavlen i varmecentralen. Fællesinstallationer på trappeopgangen mv. vurderes forsynet fra fordelingstavlerne på bagtrapperne.

Det var ikke muligt at vurdere om ejendomstavlerne er forsynet med de lovpligtige fejlstrømsafbrydere.

Der er tidligere vedtaget ved lov, at i eksisterende tavler skal der inden d. 1. juli 2008 udføres ekstrabeskyttelse ved brug af fejlstrømsafbrydere af typen HPFI.

Eksisterende fejlstrømsafbrydere af typen HFI er også lovlige, dog kan disse fejlstrømsafbrydere ikke udkoble pulserende fejlstrømme, som er en type af fejlstrømme som optræder i forbindelse med anvendelse af elektronisk udstyr. Hvorimod fejlstrømsafbrydere af typen HPFI og PFI kan udkoble pulserende fejlstrømme.

Det tillades at undlade fejlstrømsafbrydere foran gruppeafbrydere til specifikke tekniske anlæg, hvor det ikke ønskes på grund af driftsteknisk årsager. Det kræver dog at installationen opfylder andre krav.

(Husk at fejlstrømsafbrydere skal funktionstestes (testknap) jf. leverandørens anvisninger, således relæet bliver "motioneret" for at sikre korrekt funktion)

Det vurderes at hovedledninger til boliger er udført som selvstændige hovedledninger for hver enkelt bolig samt erhvervslejemål.

Det antages at der i samtlige boliger og erhvervslejemål er fremført 2 eller 3 faser + N (400V).

Generelt antages ejendommens hovedforsyninger herunder stik- og hovedledninger, hoved- og fordelingstavler mv., udskiftet i forbindelse med byfornyelsesprojektet i slutningen i 90'erne. Stik- og hovedledninger er udført som plastisolerede kabler og hoved- og fordelingstavler er udført som pladekapslede tavler.

Det må antages at elinstallationerne er udført efter gældende regler ved udførelsestidspunktet.

Der blev registreret opbevaring af kemikalier på hovedtavlen i varmecentralen, som har resulteret i synlige tegn på skader og nedbrydelse af tavlekapslingens overflader. Om der er skader indvendig i tavlen og på tilsluttede installationer vides ikke.

Det anbefales at kemikalierne opbevares andet sted, således at yderligere skader på tavlen undgås.

Samtidigt blev konstateret at der mangler afdækning foran tavlematerialet i tavlen. Dette betyder at tavlen ikke er lovlig og det anbefales at der manglende tavleafdækninger udbedres.

Stand:

Stikledning og hovedledninger:

Besigtigede stik- og hovedledninger var uden visuelle tegn på fejl og mangler og fremstod i god aldersvarende stand.

Den tekniske levetid for en kabelinstallation er normal 40-50 år, dog viser erfaringerne at den reelle levetid typisk er væsentlig længere, afhængigt af installationens vedligeholdelse, anvendelse, belastning, og miljøet installationen er monteret i.

Det vurderes at stikledninger og hovedledninger har en god restlevetid ved uændret brug.

Karakter 1-2.

Hovedtavlen:

Generelt fremstod hovedtavlen i varmecentralen og fordelingsstavler på bagtrapper i god stand. Der blev dog konstateret skader på hovedtavlen kapsling grundet opbevaring af kemikalier på selve tavlen, hvilket har forårsaget skader og nedbrydning af tavlekapslingen.

Det kunne ikke konstateres om skaderne på tavlekapslingen eller tilsluttede installationer er af betydende karakter som har indflydelse på levetiden for installationen. Det anbefales derfor at tavlen og tilsluttede installationer gennemgås for afklaring af skadernes omfang, således at evt. nødvendige udbedringer kan blive udført, således at risikoen for følgeskader minimeres.

Normalt har en tavle og tavlekomponenter en teknisk levetid på mellem 20-30 år, såfremt tavlen er udført efter gældende regler for udførelsestidspunktet og løbende er blevet serviceret og vedligeholdt efter behov. Erfaringerne viser dog at levetiden typisk er væsentlig længere, afhængigt af installationens vedligeholdelse, anvendelse, belastning, og miljøet installationen er monteret i.

Det vurderes at ejendomstavlen har en fornuftig restlevetid ved uændret brug, såfremt at kemikalierne ikke har skadet tavlen og tilsluttede installationer i betydeligt omfang.

Karakter 3-4.

Foranstaltninger:

Det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på stikledningen, hovedledninger og ejendomstavler inden for den nærmeste periode, men der bør reserveres et rådighedsbeløb til normal løbende servicering og vedligeholdelse af installationerne.

Det anbefales at få gennemgået hovedtavlen i varmecentralen og tilsluttede installationer for konstatering af omfanget af forårsaget skader grundet kemikalier.

Gennemgang af hovedtavlen og tilsluttede installationer forventes at beløbe sig til ca. 2-4.000 kr. ekskl. moms og udbedring af evt. konstaterede fejl. (Overslagspris er ud fra det udføres af en elinstallatør)

Dertil anbefales det at få foretages termografering af ejendomstavlerne, for kontrol af tavlernes tilstand og registrering af evt. skjulte fejl og mangler, herunder evt. løse eller dårlige tilslutninger/forbindelser i tavlerne.

Termografering af ejendomstavlerne inkl. udarbejdelse af en testrapport forventes at beløbe sig pr. tavle til ca. 3-5.000kr. ekskl. moms og udbedring af evt. konstaterede fejl. (Overslagspris er ud fra at termograferingen udføres af en elinstallatør)

Dertil anbefales det af driftsmæssige årsager at få foretages kontrolmåling / test af fejlstrømsafbrydere i ejendomstavlerne for at sikre at der er tilsluttet de lovmæssige fejlstrømsafbrydere i tavlerne, samt at fejlstrømsafbryderne er fejlfrie og fungerer efter hensigten.

Test af 1 stk. fejlstrømsafbryder forventes at beløbe sig til ca. 1.000kr. ekskl. moms.

Indbygning af en fejlstrømsafbryder i en ejendomstavle forventes at beløbe sig til ca. 2-3.000 kr. ekskl. moms, afhængigt af kompleksitet

6.5.6.2 Elinstallation i boliger

Konstruktioner:

Det vurderes at alle elinstallationer og gruppetavler i boligerne er udskiftet under byfornyelsesprojektet i slutningen af 90'erne.

Installationerne i boligerne er primært udført som skjulte installationer i vægge og loft, enten som plastisolerede enkelt ledere (PVL) i plastrør eller som plastisolerede kabler. Kontaktmateriellet er generelt udført som planforsænket LK Fuga.

Der var fremført beskyttelsesleder (jord) i installationen.

Gruppetavlerne i boligerne består af UG-tavler (plastisoleret kapsling) med smeltesikringer. Boligtavlerne var forsynet med det lovmæssige fejlstrømsafbryder.

Generelt må det antages at elinstallationerne er udført efter gældende regler ved udførelsestidspunktet.

Stand:

Installationer:

Installationerne vurderes generelt i god aldersvarende stand og der blev ikke konstateret visuelle tegn på fejl og mangler.

Den tekniske levetid for elinstallationer er normalt 40-50 år for kabler og ledninger og ca. 30-40 år for kontaktmateriel, dog viser erfaringerne at den reelle levetid typisk er væsentlig længere, afhængigt af installationens vedligeholdelse, anvendelse, belastning, og miljøet installationen er monteret i.

Det vurderes at installationerne i boligerne har en god restlevetid ved uændret brug af boligerne.

Installationer - Karakter 2-3
Kontaktmateriel – Karakter 3-4

Gruppetavler:

Gruppetavlerne i boligerne fremstod i god aldersvarende stand og var uden visuelle tegn på fejl og mangler.

Normalt har en tavle og tavlekomponenter en teknisk levetid på mellem 20-30 år, såfremt tavlen er udført efter gældende regler for udførelsestidspunktet og løbende er blevet serviceret og vedligeholdt. Erfaringerne viser dog at levetiden typisk er væsentlig længere, afhængigt af installationens vedligeholdelse, anvendelse, belastning, og miljøet installationen er monteret i.

Det vurderes at gruppetavlerne i boligerne har en god restlevetid ved uændret brug af boligerne.

Karakter 3-4.

Foranstaltninger:

Efter normale andelsforeningsvedtægter, er det den enkelte andelshavers ansvar at sikre at elinstallationerne inden i deres bolig er lovlige, samt sørge for at vedligeholde og forny elinstallationerne efterhånden som behovet opstår.

Det anbefales at andelshaverne får foretages et elinstallationseftersyn, hvor installationerne i deres bolig kontrolmåles og gennemgås for evt. skjulte eller synlige fejl og mangler samt evt. ulovlige installationer.

EI-eftersyn for en bolig på ca. 50-60m² forventes at beløbe sig til ca. 3-5.000 kr. ekskl. moms. og udbedringer af evt. konstaterede fejl og mangler.

Af driftsmæssige årsager anbefales at der foretages kontrolmåling / test af eksisterende fejlstrømsafbrydere i boligtavlen, for at sikre at fejlstrømsafbrydere er fejlfrie og fungerer efter hensigten.

Test af 1 stk. fejlstrømsafbryder forventes at beløbe sig til ca. 1.000 kr. ekskl. moms.

6.5.6.3 Elinstallation i fællesområder

Konstruktioner:

Fællesinstallationerne for ejendommene vurderes generelt udskiftet og suppleret i forbindelse byfornyelsesprojektet i slutningen af 90'erne.

Installationen er generelt udført som synlige plastisolerede kabler og med kontaktmateriel monteret i underlag

På loftet er der udført installation og styringer for centrale ventilationsanlæg som forsyner boligerne. Denne installation er oplyst etableret i 2017.

I varmecentralen og vaskeriet er installationerne til de tekniske anlæg og maskiner udført som synlige kabelinstallationer.

Der var fremført beskyttelsesleder (jord) i installationen.

Generelt må det antages at elinstallationerne er udført efter gældende regler ved udførelsestidspunktet.

Stand:

Installationerne vurderes generelt i god aldersvarende stand og der blev ikke konstateret visuelle tegn på fejl og mangler.

Den tekniske levetid for elinstallationer er normalt 40-50 år for ledninger og kabler og ca. 30-40år for kontaktmateriel, dog viser erfaringerne at den reelle levetiden typisk er væsentlig længere, afhængigt af installationens vedligeholdelse, anvendelse, belastning, og miljøet installationen er monteret i.

Det vurderes at installationerne har en god restlevetid.

Installationer - Karakter 2-3

Kontaktmateriel – Karakter 3-4

Foranstaltninger:

Det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på fællesinstallationen indenfor en nærmere tidshorisont, det anbefales dog at der reserveres et rådighedsbeløb til løbende servicering og vedligeholdelse af fællesinstallationerne iht. drift- og vedligeholdelses anvisninger.

6.5.6.4 Svagstrømsinstallationer

6.5.6.5 Dørtelefoner

Konstruktioner:

Der er i ejendommene etableret porttelefonanlæg som antages etableret i forbindelse med byfornyelsesprojektet i slutningen af 1990'erne.

Ved adgangsdøre til hovedtrappeopgangene er der etableret dørstationer monteret på væg.

I hver bolig er der ved hoveddør afsat en svartelefon for døråbning af opgangsdøren.

Dørtableauer er af fabrikat SIEDLE
Svartelefoner er af fabrikat SIEDLE

Stand:

Dørstationer og svartelefoner fremstår generelt i god aldersvarende stand, og var uden visuelle tegn på fejl og mangler og antages at fungere efter hensigten.

Karakter 1-2

Foranstaltninger:

Det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på porttelefonanlægget indenfor en nærmere tidshorisont, det anbefales dog at der reserveres et rådighedsbeløb til løbende servicering og vedligeholdelse af porttelefonanlægget iht. fabrikantens anvisninger.

Hvis svartelefoner i boligerne flyttes grundet renovering eller lignende, anbefales det at andelsejeren tager kontakt til andelsbestyrelsen, for oplysning af gældende regler for ændring af porttelefonanlægget, så det sikres at porttelefonanlægget stadigvæk er funktionsdygtigt og senere vedligeholdelse kan finde sted.

6.5.6.6 Telefoninstallationer

Konstruktioner:

I boligerne er der monteret det af TDC's forsyningspligtige 3-polede telefonudtag.

TDC's hovedmonopolskillepunkt er placeret på bagtrapper.

Stand:

Telefoninstallationer for TDC-udtag antages at blevet etableret under renovering af de øvrige elinstallationer i ejendommen i slutningen af 90'erne i forbindelse med byfornyelsesprojektet

Telefoninstallationer og udtag antages at fungerer efter hensigten og var uden visuelle fejl og mangler.

Det antages at installationerne løbende er vedligeholdt og fremstår generelt i en god aldersvarende stand.

Karakter 1-2

Foranstaltninger:

Det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på de eksisterende telefoninstallationer, men der bør reserveres et rådighedsbeløb til løbende vedligeholdelse.

Hovedforsyninger og MPS-udtag antages at blive vedligeholdt af udbyder efter behov.

6.5.6.7 Antenneinstallationer

Konstruktioner:

I boligerne er der etableret antenneudtag, som antaget at være etableret under byfornyelsesprojektet i slutningen af 90'erne.

Antennehovedfordelingsanlæg er placeret på bagtrapper ved siden af el-fordelingstavlerne og herfra er antenneledninger ført i ledningskanaler på trappeopgangene frem til antenneudtag i boligerne

Stand:

Antenneudtag og -installationer antages at fungerer efter hensigten og var uden visuelle fejl og mangler.

Det antages at installationerne løbende er vedligeholdt og fremstår generelt i en god aldersvarende stand.

Karakter 1-2

Foranstaltninger:

Det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på de eksisterende telefoninstallationer, men der bør reserveres et rådighedsbeløb til løbende vedligeholdelse.

Antennehovedfordelingsanlæg og forsyningerne frem til antenneudtag i boligerne antages at vedligeholdes af udbyder efter behov.

6.5.6.8 Bolignet installationer

Konstruktioner:

Der er i boligerne via bolignet etableret TV- / dataudtag med mulighed for internet- og TV-opkobling via andelsforeningens bolignetværk.

Fra hovedkrydsfelt placeret på loft, er installationerne til TV- / dataudtag i boligerne fremført i via loftet og lodret til boliger

I boligerne er udtag generelt placeret i rum som støder op mod hoved- eller bagtrappeopgange.

Stand:

Installationerne og TV- / dataudtag antages at være etableret under byfornyelsesprojektet i slutningen af 90'erne og antages at fungere efter hensigten.

Besigtigede installationen var uden visuelle tegn på fejl og mangler og fremstod generelt i god aldersvarende stand.

Karakter 1-2

Foranstaltninger:

Det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på bolignettet indenfor en nærmere tidshorizont, det anbefales dog at der reserveres et rådighedsbeløb til løbende servicering og vedligeholdelse af anlægget iht. fabrikantens/udbyders anvisninger.

6.5.7 Belysningsanlæg

6.5.7.1 Terrænbelysning

Konstruktioner:

På loft ved indgangspartier til hovedtrappeopgange, samt på baggårdsfacader ved døre til bagtrapper og i udvendigt skur i baggården er monteret belysningsarmaturer.

Belysningsarmaturerne antages at være med kompaktlysrør eller E27-fatning.

Terrænbelysningen tænder automatik via skumringsrelæ og ur.

Stand:

Installationerne og belysningsarmaturer for terrænbelysningen antages som den øvrige fælles elinstallation at være fra slutningen af 90'erne

Installationen til belysningsarmaturerne ved trappeopgange er enten udført som skjulte plastisolerede enkelt ledere (PVL) i plastrør eller kabelinstallation.

Installationen til belysningsarmaturer i skur er udført som kabelinstallation fremført i jord og synlig i skur.

Besigtigede installationerne var uden visuelle tegn på fejl og mangler og fremstod i god aldersvarende stand.

Karakter 2-3

Belysningsarmaturer:

Den tekniske levetid for belysningsarmaturer er normal 10-20år, dog viser erfaringerne at den reelle levetid typisk er væsentlig længere, afhængigt af belysningsarmaturets kvalitet, vedligeholdelse, anvendelse, belastning (antal brændetimer), og miljøet det er monteret i.

Besigtigede belysningsarmaturer var uden visuelle fejl og mangler og fremstår i god aldersvarende stand.

Karakter 3-4

Foranstaltninger:

Det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på terrænbelysningen indenfor en nærmere tidshorizont, det anbefales dog at der reserveres et rådighedsbeløb til nødvendig løbende servicering og vedligeholdelse af belysningsarmaturerne iht. fabrikantens anvisninger.

6.5.7.2 Belysning på hoved- og bagtrapper

Konstruktioner:

På hoved- og bagtrapper er monteret belysningsarmaturer på vægge langt trappeløbet

Installationen til belysningsarmaturerne i trappeopgangene er udført skjult enten som plastisolerede enkelt ledere (PVL) i plastrør eller kabelinstallation.

Belysningsarmaturerne er LED-armaturer med integreret bevægelsesmeldere for automatisk tænd/sluk af belysningen.

Det antages at lysinstallationen er udført efter gældende regler for udførelsestidspunktet og opdelt på flere faser iht. kravet til installationer i fælles- og flugt adgangsveje

Stand:

Installationen:

Det antages at lysinstallationen som den øvrige fælles elinstallation er skiftet i slutningen af 90'erne.

Det antages at installationerne er uden fejl og mangler og vurderes ud fra installationens alder i god stand.

Karakter 1-2

Belysningsarmaturer:

Det oplyst at belysningsarmaturerne er skiftet i år 2017.

Den tekniske levetid for belysningsarmaturer er normal 10-20 år, dog viser erfaringerne at den reelle levetid typisk er væsentlig længere, afhængigt af belysningsarmaturets kvalitet, vedligeholdelse, anvendelse, belastning (antal brændetimer), og miljøet det er monteret i.

Besigtigede belysningsarmaturer var uden visuelle fejl og mangler og fremstår i god aldersvarende stand.

Karakter 1-2

Foranstaltninger:

Det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på trappeopgangsbelysningen indenfor en nærmere tidshorisont, det anbefales dog at der reserveres et rådighedsbeløb til nødvendig løbende servicering og vedligeholdelse af installationer og belysningsarmaturerne iht. fabrikantens anvisninger.

6.5.7.3 Belysning på lofter

Konstruktioner:

På loftet er der monteret belysningsarmaturer på tagkonstruktionen.

Belysningsarmaturerne er LED-armaturer med integreret bevægelsesmeldere for automatisk tænd/sluk af belysningen.

Lysinstallationen er udført som synlig plastisolerede kabler.

Stand:

Installationer:

Installationerne for loftbelysning antages at være etableret ved reovering af ejendommens øvrige elinstallationer i forbindelse med byfornyelsesprojektet i slutningen af 1990'erne. Besigtigede installationerne var uden visuelle tegn på fejl og mangler og fremstod i god aldersvarende stand.

Karakter 1-2

Belysningsarmaturer:

Belysningsarmaturerne vurderes udskiftet sammen med trappebelysningen i 2017. Besigtigede belysningsarmaturer var uden visuelle fejl og mangler og fremstår i god aldersvarende stand.

Karakter 1-2

Foranstaltninger:

Det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på belysningsanlægget på lofter indenfor en nærmere tidshorizont, det anbefales dog at der reserveres et rådighedsbeløb til nødvendig løbende servicering og vedligeholdelse af installationer og belysningsarmaturerne iht. fabrikantens anvisninger.

6.5.7.4 Belysning i kælder

Konstruktioner:

I varmecentralen og vaskeriet er belysningsarmaturer udført med traditionelle lysstofrørsarmaturer. Installationen er udført som synlige kabelinstallationer og kontaktmateriellet monteret i underlag. Lyset tændes via afbrydere placeret ved indgangsdøre til det pågældende rum.

Stand:

Lysinstallationerne og belysningsarmaturerne vurderes til at være blevet udskiftet sammen de øvrige elinstallationer slutningen af 90'erne i forbindelse med byfornyelsen.

Installationer:

Besigtigede installationerne var uden visuelle tegn på fejl og mangler og fremstod i god aldersvarende stand.

Karakter 1-2

Belysningsarmaturer:

Besigtigede belysningsarmaturer var uden visuelle fejl og mangler og fremstår i god aldersvarende stand.

Den tekniske levetid for belysningsarmaturer er normal 10-20år, dog viser erfaringerne at den reelle levetid typisk er væsentlig længere, afhængigt af belysningsarmaturets kvalitet, vedligeholdelse, anvendelse, belastning (antal brændetimer), og miljøet det er monteret i.

Karakter 2-3

Foranstaltninger:

Det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på belysningsanlæggene i kælderen indenfor en nærmere tidshorisont, andet end der reserveres et rådighedsbeløb til løbende servicering og vedligeholdelse iht. drift- og vedligeholdelses anvisninger.

6.5.7.5 Test og kontrol af fælles lys- og kraftinstallationer

Overordnet vurderes de fælles lys- og kraftinstallationerne at være i god aldersvarende stand og det forventes ikke at der skal ofres væsentlige beløb på fællesinstallationen.

Dog anbefales det at fælles lys- og kraftinstallationer gennemgås og testes for fejl og mangler. Evt. fejlbehæftede og ulovlige installationer udbedres eller udskiftes herefter.

Forudsætning for overslagspris.

Afsat 50 timer til kontrol og test af fællesinstallationer og udarbejdelse af rapport. Ydelsen forventes at beløbe sig til ca. 25.000 kr. ekskl. moms og udbedring af konstaterede fejl- og mangler samt ulovlige installationer (Overslagspris er ud fra det er udført af en elinstallatør)



Hovedtavlen i varmecentralen.



Sikringsmateriel i hovedtavlen.
Der mangler enkelte afdækninger foran
tavlemateriellet.



Stikledningerne for hele ejendommen.



Synlige tegn på skader og nedbrydning af
hovedtavlens kapsling som følge af opbevaring af
kemikalier på tavlen.
Det vides ikke om tavlen har indvendige skader.



En fordelingstavle på bagtrappe som forsyner boliger samt erhvervslejemål. Afregnesmålerne placeret i tavlen er for de enkelte boliger i pågældende opgang.



Endnu en fordelingstavle på en bagtrappe. Som ses er strømforsyning til porttelefonanlægget, samt TDC- og YouSee hovedfordelinganlæg placeret over tavlen.



Et tavlefelt hvori sikringer for erhvervslejemål er placeret. Det er "umålt strøm" hvilket betyder at afregningsmåleren er placeret i erhvervslejemålet.



Endnu et eksempel på en fordelingstavle på en bagtrappe- Som ses er hovedforsyninger for YouSee og TDC, samt fællesinstallationer placeret over tavlen.



Fællesinstallationer og styring på loftet til centrale ventilationsanlæg/kontroludsugning til emhætter og badeværelser i boligerne.



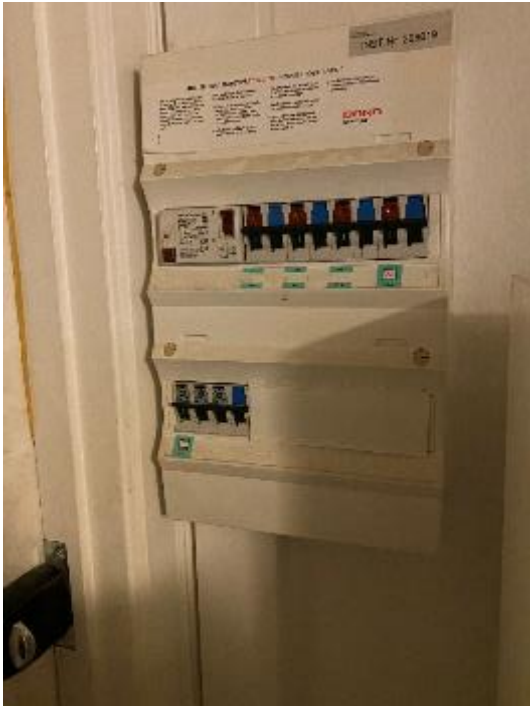
Endnu en fællesinstallationer i varmecentralen



Fællesinstalltion i varmecentralen .



Fællesinstallation i vaskeriet som støder op til varmecentralen.



En gruppetavle i en bolig – Tavlen er forsynet med det lovpligtige fejlstrømsafbryder. Gruppeafbryderne er med smeltesikringer.



Planforsænket kontaktmateriel i en bolig. Stikkontakten er med jordben og det antages at installationen er med beskyttelsesleder (jord), hvilket var påkrævet ved udførelsestidspunktet.



Et lampeudtag i en bolig



En stikkontakt på et badeværelse.



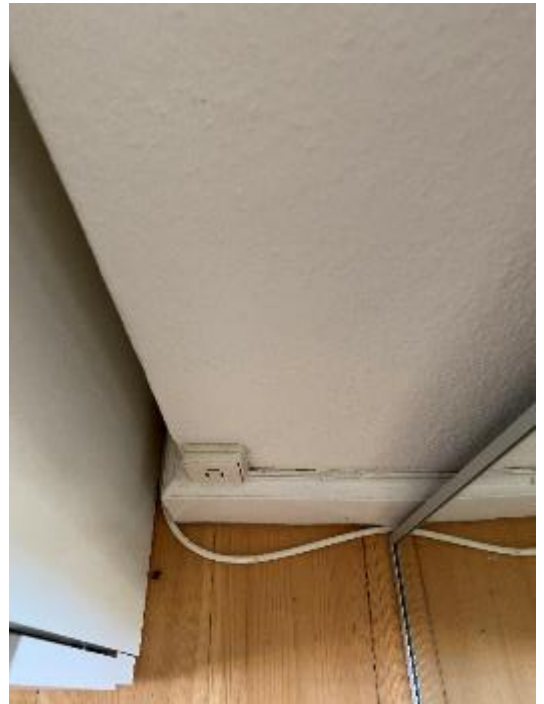
Stikkontakt i et køkken i en bolig.



Et dataudtag som er tisluttet ejendommens bolignet system.



Et yousee antenneudtag i en bolig.



Et TDC telefonudtag i en bolig.



En svartelefon for porttelefonanlægget i en bolig.



Hovedstation for porttelefonanlægget ved hoveddøren til en trappeopgang.



Krydsfeltet for andelsforeningens eget bolignet
Krydsfeltet er placeret på loftet.



Tilsluttede installationer i krydsfeltet.
Ud fra tilsluttede installationer vurderes det primært
at være internet tilslutninger andelshaverne
benytter.



Antenne fordeleranlæg (YouSee) placeret på bagtrapper.



TDC's monopolskillepunkt (telefon - hovedforsyning) placeret på bagtrapper.



Belysningsarmatur placeret i indgangsparti ved hovedtrappeopgange.



Belysningsarmatur placeret på facader ved døre til bagtrappeopgange.



Udvendig belysningsarmaturer i det udvendige skur i baggården.



Belysningsarmatur på loftet. Armaturet er med LED og integreret bevægelsesmelder for automatisk tænd/sluk af loftbelysningen.



Traditionelt lysrørsarmaturer i vaskeriet.



Traditionelt lysrørsarmaturer i varmecentralen.



Belysningsarmatur på hovedtrappeopgange. Armaturet er med LED og intergreret bevægelsesmelder for automatisk tænd/sluk af loftbelysningen.



Belysningsarmatur på bagtrappeopgange. Armaturet er med LED og intergreret bevægelsesmelder for automatisk tænd/sluk af loftbelysningen

6.5.8 Ventilation

Konstruktioner:

Alle boliger er udført med mekanisk udsugning fra henholdsvis køkkener og badeværelser i forbindelse med byfornyelsessagen i 1999. I badeværelser suges via kontrolventiler monteret i nedhængte lofter og i køkkener suges via emhætter.

Der er monteret boksventilatorer i loftrum. Det vurderes, at der er etableret et anlæg pr. opgang. Anlæggene vurderes oprindeligt at være fra byfornyelsen i 1999, men det er oplyst fra bestyrelsen, at ventilatorerne er blevet udskiftet i 2017, hvor man også fik etableret emhætter i alle køkkener tilsluttet til udsugningsanlæggene. Under besigtigelsen kunne der flere steder konstateres skader på emhætternes hjørner. Det virker som om at emhætterne krakelerer.

Afkastkanaler fra diverse boksventilatorer er alle ført over tag. Udsugningskanaler i installationsskakte og i loftrum er isoleret/ brandisoleret.

Stand:

Generelt vurderes ventilationsforholdene i ejendommen at være tilfredsstillende, da der suges fra hhv. badeværelser og køkkener. Jf. tidligere udarbejdet tilstandsrapport er det dog oplyst, at enkelte beboere har klaget over anlæggets sugeevne. Det er uvist om der er blevet taget hånd om dette inden for de seneste år. Ventilatorer fremstår generelt i god stand og det må forventes, at disse har en restlevetid på yderligere 10-15 år. Kanaler bør renses hvert 3. år, men antages at være i god stand. Emhætter antages generelt at være i god stand, men der bør rettes henvendelse til entreprenøren vedr. de krakelerede emhætter, da dette fortsat vurderes at være inden for entreprenørens 5-års garantiperiode.

Karakter 4-5.

Foranstaltninger:

På baggrund af de konstaterede forhold anbefales det at foreningen igangsætter en beboerundersøgelse vedr. udsugningsforholdene i de enkelte lejligheder for at danne sig et overblik over de lejligheder der fortsat måtte have problemer, så der evt. kan iværksættes en indregulering af anlægget samlet set.

Rensning af naturlige aftrækskanaler bør udføres hvert 3. år og ventilatorer m.m. bør jævnligt eftergås af servicefirma.

Det forventes ikke at foreningen skal ofre væsentlige beløb på udsugningsanlægget de næste 10 år.



Exhausto boksventilator i loftrum placeret på flise med isoleret kanalsystem og afkast over tag



Automatik til styring af udsugningsanlæg



Krakeleret hjørne på emhætte



Kontrolventil i badeværelsesloft med rustangreb



Afkasthætte fra udsugningsanlæg



Ødelagt hjørne på emhætte

6.5.9 Gasinstallationer

Konstruktioner:

Ejendommen er forsynet med 1 stk. gasstik gennem kældervæg i Istedgade 36.

Der er ikke konstateret gasinstallationer i de besigtigede lejligheder og det er uvist om, der fortsat er gasinstallationer i ejendommen eller om disse er blevet nedlagt i forbindelse med byfornyelsesprojektet i 1999.

Såfremt der fortsat er gasinstallationer i funktion i ejendommen, så skal det sikres, at alle installationerne i lejlighederne, hvor der er monteret EL-komfur, er afproppet så tæt på stigstrengen som muligt. Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke stå "døde" ender på gasinstallationer.

I lejligheder, hvor der er monteret emhætter direkte over gaskomfurer, skal det sikres, at afstanden herimellem er minimum 50 cm.

Stand:

Ingen bemærkninger.

Foranstaltninger:

Såfremt gasinstallationerne fortsat anvendes i ejendommen, skal det sikres, at der ikke er "døde" ender i systemet og at evt. gasinstallationer, der ikke længere er i brug er afproppet korrekt ved T-stykke på stigstreng.

6.6 Fællesarealer

6.6.1 Trapper

Konstruktion:

Trapperne er placeret i trapperum med murede vægge. Samtlige vægge er pudsede, og malede.

Trapperne er udført af træ med vanger, trin og stødtrin af træ. Endvidere er håndlister af lakeret træ.

Balustre er af drejede profiler af træ og malerbehandlede.

Trinfladerne og reposerne er beklædt med linoleum med messingforkanter, og afsluttet med kvartstaff lister.

Der er udført beton-etageadskillelse med terrazzo- eller flisebelægninger ved indgangspartiet.

På undersiden af trappeløb og reposer er der etableret spredt forskalling og pudslag.

Der ses forskellige typer af entrédøre til trapperne – herunder både gamle og ikke helt tætte fyldningsdøre, der er opgraderet ved at tilføre supplerende tætningslister, samt nyere massive pladedøre der er tættere og bedre sikret mod kulde, støj og brand mv.

Stand:

Trapperummene fremstår generelt med vedligeholdte overflader på vægge og lofter. Der kan dog konstateres større områder jævnt fordelt på trapperumsvæggene med løstsiddende puds – herunder stedvis områder hvor det vurderes at være vævet der afholder pudsen fra at falde af.

Karakter 5-6

Entrédøre, inkl. karme og gerichter mv. fremstår i forskellig stand. Det oplyses ved besigtigelsen at der ønskes en opgradering af i alt ca. 100 entrédøre, hvilket vil kunne imødekomme de problemer der med de ældre døre er vedr.:

- Manglende brandsikring
- Manglende støjdemping
- Manglende varmeisolering
- Manglende indbrudssikring

Karakter 4-5

Det blev ved besigtigelsen endvidere oplyst – og et enkelt sted også konstateret – at der i bunden af trappeopgange generelt ses revner i terrazzobelægningerne, der ønskes udbedret. Revnerne opstår når det profilstål, der bærer beton reposen i bunden, udsættes for den fugt (og de salte) der medfølger når man slæber vand ind i opgangen på dagen med sne eller nedbør, da det med tiden vil begynde og ruste og udvide sig. Herved udvider betonen sig, og der opstår revner, der hurtigt vil eskalere skadesomfanget.

Karakter 4-5

Foranstaltninger:

Det kan anbefales at der i forbindelse med udskiftning af entrédøre i opgangene anvendes en såkaldt "klimadør", der er velegnet til de forhold der gør sig gældende i trappeopgange.

Udgifter til udskiftning af 100 entrédøre anslås til ekskl. moms kr. 970.000

Det anbefales at indgangsreposer i trappeopgange udbedres ved, at eksisterende terrazzo belægninger og betondæk hugges op ned til de rustne bærejern, der afrenses til blankt metal og rustbeskyttes før der lukkes til igen med beton og terrazzo.

Udgifter hertil anslås til ekskl. moms kr. 14.000 pr. opgang.

Endeligt anbefales det at iværksætte en supplerende undersøgelse af den nærmere art og omfang af område med løst puds i trappeopgangene – herunder fastlægge om det er noget der kræver en hurtig udbedring, eller om det kan afvente en generel renovering af trappeopgangene (som teknisk set vurderes at være nødvendig at foretage indenfor en periode på ca. 12-14 år

Udgifter til gennemførelsen af supplerende undersøgelse anslås til ekskl. moms kr. 10.000

Det vurderes derudover ikke at være nødvendigt at foretage væsentligt vedligehold i hovedtrapper indenfor de næste 10 år.



Trapperumsvægge ses flere steder at have løs – og endda stedvis udbulende – puds på væggene.



Flisebelægninger ved indgangsreposit.



Entrédøre er stedvis forsynet med ekstra tætningslister for at sikre tætheden – både mod kulde, støj og brand.



Nyere entrédør udført som massiv pladedør



Trapper er belagt med linoleum med messingforkantslister og hvide kvartstaff lister af komposit/plast materiale.



Gelænder til trapper er udført med malet træværk, drejede balustre og profileret lakeret håndliste.



Håndliste er udført med svung – også ved øverste repos.



På den nederste del af trapperne ses trapperne at være oprettet med nye trinforkanter. Her skal man være opmærksom på at der kan være anvendt asbestholdigt materiale til opretningen af selve trinene.

6.6.2 Udvendige trapper

Konstruktion:

Udvendige trappe til kælder i gård er udført med støbte/pudsede vanger samt trin. I bunden er der udstøbt en betonplade/dæk.

Rækværk er udført i galvaniseret stål i hhv. rundstål og rør profiler.

Udvendige trapper mod gadesiden er udført forskelligt. Trapper til opgangene samt enkelte kældertrapper til erhverv er generelt præfabrikerede granittrin der er tilskåret til partiet. Enkelte kældertrapper er udført anderledes – eksempelvis med belægning af klinker.

Stand:

Kældertrappe i gården inkl. vanger og værn fremstår generelt i god stand. Der ses tegn på tidligere reparationer i trapperne.

Karakter 2-3

Trapper til hovedopgange og erhverv på gadesiden fremstår stedvis slidte og med fuger/samlinger der er ved at åbne sig, med deraf følgende risiko for erosion når der er kraftig nedbør.

Ved enkelte trapper til opgange ligger den tilstødende chausséstens belægning løst.

Karakter 4-5

Foranstaltninger:

Det anbefales at der udføres en gennemgang af kældertrapper til erhverv samt til trapper foran opgange mod gadesiden, hvor specielt åbne samlinger og fuger lukkes, og eventuelle småskader i klinkebelægning, løse rækværker mv. repareres.

Udgifter hertil anslås til ekskl. moms kr. 30.000

Det vurderes derudover ikke at være nødvendigt at afsætte væsentlige beløb til istandsættelse af udvendige trapper de næste 10 år.

6.6.3 Gård

Konstruktion:

Ejendommens gårdareal fremstår med belægnings sten i gang- og opholdsarealer, samt med græs og andre beplantninger på andre arealer i den fælles gård. Der er etableret et fælles gårdlaug i karréen, der forvalter drift og vedligehold af gårdområderne.

Der findes flere skure – herunder specielt 2 større skure – som er opført i en åben let konstruktion med galvaniserede stålprofiler, med et tag af stålplader med bølgeprofil. Disse skure er indrettet som hhv. skraldeskure og cykelskure/overdækninger.

Der findes desuden flere områder med rekreative brugsmuligheder – herunder boldbane, græsplæner, områder med borde og bænke samt legeplads.

Spredt rundt i gårdområdet findes diverse beplantninger samt både store og små træer.

Stand:

Gårdanlægget fremstår generelt i god og velholdt stand. Belægningerne ligger generelt med et fornuftigt fald væk fra bygninger og ned til riste og afløb.

Karakter 3

Skur til cykler og skraldecontainere fremstod i god stand.

Karakter 3

Rekreative områder samt beplantninger mv. fremstår i god stand.

Karakter 3

Foranstaltninger:

Der bør foretages almindeligt malervedligehold af trækonstruktioner samt tilstødende plankeværker mv. i gården. I samme forbindelse kan konstruktionerne eftergås for div. mindre skader mv.

Udgifter hertil anslås til ekskl. moms kr. 35.000

Det anbefales at legeplads får et service eftersyn årligt fra et professionelt legeplads firma.

Det vurderes derudover ikke at være nødvendigt at afsætte væsentlige midler til istandsættelse af gårdarealerne indenfor de nærmeste ca. 5-10 år.



I den store fælles gård er der masser af rekreative muligheder - bla. En boldbane



Der findes overdækket skralderum i gården, udført i galvaniserede stålprofiler og bølgeplader af stål som tag.



Udvendig trappe ned til bla. Vaskekælder fremstår generelt i god stand.



I portgennemgangen ses bindingsværket. Der er udført efterisolering af etageadskillelsen mod 1. sal, som er afsluttet med eternitplader.



Vanger, trin og tilstødende belægninger er i god stand, og vand ledes væk fra trappen.



Belægninger i gården fremstår med fornuftigt fald og er generelt intakte.



Der parkeres en del cykler langs med gårdfacaderne. Det kan overvejes at anlægge cykelstativer.



Gårdområdet med skralderum, cykeloverdækning og rekreative arealer set ovenfra



Udvendig trappe mod gadesiden. Her er trin belagt med klinker, der fremstår med en del slid og skader.



Udvendig trappe mod gadesiden udført af præfabrikerede trin i granit, samt med rækværk af stål (delvist indstøbt i mur)



Udvendig trappe på gadeside til opgang. Trin i granit er i god stand, men tilstødende chaussé sten ligger løst.

6.7 Byggeplads

Det skal påregnes, at der i forbindelse med istandsættelsesarbejderne påløber udgifter til oprettelse af byggeplads, herunder forsyningstilslutninger til mandskabsskure, skure til maskiner og materiel m.m.

Dette arbejde forventes at beløbe sig til ca. 10–20 % af håndværkeromkostningerne.

6.8 Øvrige vedligeholdelsesudgifter

Udover de i denne rapport foreslåede større arbejder, bør der afsættes beløb til løbende vedligeholdelse af ejendommen. Den øvrige vedligeholdelse af ejendommen omfatter ad hoc reparationer på fælles tekniske installationer herunder bygningens varme-, vand- og afløbssystem, belysning på indvendige og udvendige fællesarealer, vedligeholdelse af udenoms arealer m.m.

Der er i 10-års budgettet afsat et beløb på kr. 195.000 ekskl. moms. pr. år til øvrige vedligeholdelsesudgifter. Ejendommens udgifter til løbende vedligeholdelse forventes at kunne reduceres i takt med, at der bliver udført planlagt renovering af ejendommens konstruktioner og installationer.

6.9 Teknisk rådgivning

I forbindelse med visse af de foreslåede arbejder må det anbefales, at der medvirker en rådgivende ingeniør, således at de optimale løsninger vælges.

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

7.0 Oversigt over overslagspriser

Nedenfor er der opstillet en samlet oversigt over de foreslåede arbejder. Arbejderne er ikke prioriteret. Priserne er ekskl. moms, rådighedsbeløb til uforudseelige udgifter samt beløb til teknisk rådgivning.

Position	Arbejde	Budgetpris
6.1.2	Udbedring af skader i kældergulve	ca. kr. 12.000
6.2.1	Undersøgelse med mikrobiolog pga. dårlig ventilering	ca. kr. 9.000
	Murermæssigt vedligehold af brandkam inkl. lift	ca. kr. 25.000
6.2.2	Afrensning af sålbænke samt duesikring	ca. kr. 40.000
	Rep. Af aftrækskanal og rustløbere ved nr. 22	ca. kr. 20.000
	Renovering af underfacader inkl. malerbehandling	ca. kr. 250.000
6.3.1	Snedkergennemgang samt malerbehandling af vinduer	
	Inkl. kant + fals på gadeside til erhverv	ca. kr. 250.000
	Stillads til vinduesrenovering	ca. kr. 75.000
	Udskiftning af smadrede ruder i kælder	ca. kr. 22.000
	Gennemgang af lejligheder mht. brandredningsåbninger	ca. kr. 10.000
6.3.2	Snedkergennemgang samt malerbehandling af døre	
	Inkl. kant + fals på gade og gårdside	ca. kr. 100.000
6.5.2.1	Manddækselisolering til VVB	ca. kr. 10.000
6.5.2.2	fremtidig udskiftning af strengreguleringsventiler	ca. kr. 80.000
6.5.3.1	Udskiftning af brugsvandsstik	ca. kr. 50.000
6.5.4.1	Montering af rottestop på faldstammer i kælder	ca. kr. 100.000
6.5.5	Vurdering af TV-inspektionsrapport (notat)	ca. kr. 10.000
	Sikring af kældertoilet mod opstuvning (pr. stk.)	ca. kr. 20.000
6.5.6.1	Gennemgang af hovedtavlen og tilsluttede inst.	ca. kr. 2-4.000
	Termografering af ejendomstavlen	ca. kr. 3-5.000/stk
	Indbygning af fejlstrømafbryder i ejendomstavle	ca. kr. 2-3.000/stk
	Test af eksist. fejlstrømsafbrydere i ejendomstavler	ca. kr. 1.000/stk
6.5.6.2	EI-eftersyn af elinstallationer i boliger.	ca. kr. 3-5.000/stk
	Test af eksisterende fejlstrømsafbrydere i boligtavler.	ca. kr. 1.000/stk
6.5.7.5	Test og gennemgang af fællesinstallationer	ca. kr. 25.000
6.6.1	udskiftning af 100 stk. entrédøre til nye "klimadøre"	ca. kr. 970.000
	Udbedring af indgangsreposer i opgange (6 stk.)	ca. kr. 84.000
	Supplerende undersøgelse af trapperumsvægge	ca. kr. 10.000

6.6.2	Renovering af mindre skader i udv. trapper på gadeside	ca. kr.	30.000
6.6.3	Malermæssigt vedligehold af trækonstruktioner i gård	ca. kr.	35.000