



# Tilstandsrapport

## EF Vesterbrogade 114-116

Besigtiget d. 10. januar 2017

Opdateret d.5.februar 2019





## Indholdsfortegnelse

1.0	FORMÅL OG ANVENDELSE .....	3
3.0	EJENDOMSDATA .....	4
4.0	KONKLUSION.....	6
4.1	ØKONOMI OVERSIGT .....	8
5.0	EJENDOMMENS HISTORIK .....	13
6.0	TILSTANDSVURDERING BYGNINGSDELE.....	14
6.01	TAG.....	14
6.02	KÆLDER / FUNDAMENT .....	15
6.03	FACADER OG SOKLER.....	16
6.04	VINDUER.....	17
6.05	UDVENDIGE DØRE .....	19
6.06	TRAPPER / OPGANGE .....	20
6.07	GENNEMGANG/PORT.....	21
6.08	ETAGEADSKILLELSER .....	21
6.09	WC / BAD.....	21
6.10	VARMEANLÆG.....	22
6.11	AFLØBSINSTALLATION .....	24
6.12	KLOAK.....	24
6.13	BRUGSVANDINSTALLATION .....	24
6.15	VENTILATION .....	25
6.18	ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER .....	27
6.19	BELÆGNINGER.....	27
7.0	ENERGIBESPARENDE FORANSTALTNINGER .....	27
8.0	DET VIDERE FORLØB.....	28

- Bilag I: Naturlig ventilation i kældre  
Bilag II: Undgå fugt og skimmelsvampe  
Bilag III: Bygningsudtryk



## 1.0 FORMÅL OG ANVENDELSE

Formålet med rapporten er, at give ejendommens ejere mulighed for, at vurdere ejendommens stand. Rapporten giver samtidig anbefalinger på vedligeholdelser af ejendommen i årene fremover.

Tilstandsrapporten bør opdateres løbende når der sker istandsættelsesarbejder på ejendommen. Mindst hvert 5 år.

Rapporten giver forslag på arbejder der er nødvendige at iværksætte, således at ejendommens konstruktioner ikke forringes.

Derudover er der forslag til forbedringsarbejder, som ikke kræves iværksat inden for en bestemt tidsperiode.

Dertil er der angivet forslag til tiltag på vedligehold, som løbende bør udføres.

Ud over de nævnte beløb skal der regnes med almindelig løbende vedligeholdelse som ikke er anført i rapporten.

## 2.0 BESIGTIGELSE

Besigtigelsen fandt sted d. 10.01.2017 og er gennemført som en visuel gennemgang af ejendommen. Rapporten er opdateret d.05.februar 2019 med arbejder udført i 2018

Der er i forbindelse med besigtigelsen ikke udført destruktive indgreb i bygningsdele, installationer, beklædninger eller andet.

Ved gennemgangen er 3 lejligheder i ejendommen besigtiget.

Tagrum, vinduer, trapper og kælder er besigtiget. Derudover er udvendige arealer og bygningsdele besigtiget fra terræn.



### 3.0 EJENDOMSDATA

#### Bygning nr. 1 Forhuset

Adresse:	EF Vesterbrogade 114, 1620 København V.
Matrikel:	39p, Udenbys vester kvarter, København
Ejendommen er opført:	1853
Antal normaletager:	5
Antal boliger med køkken:	27
Antal opgange:	1 hovedtrapper
Ejendommens anvendelse:	Bolig /Erhverv
Opvarmning:	Centralvarme
Opvarmningsmiddel:	Fjernvarme
Energimærke fra 2010	D
Bevaringsværdig klasse	Save 5 Uden fredning/bevaring

Arealer jf. BBR:	
Bebygget areal:	405 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	2.009 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal:	2.000 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal:	258 m <sup>2</sup>
Kælder:	405 m <sup>2</sup>
Tagetage:	0 m <sup>2</sup>

#### Bygning nr. 2 Baghuset

Adresse:	EF Vesterbrogade 116A, 1620 København V.
Matrikel:	39p, Udenbys vester kvarter, København
Ejendommen er opført:	1930
Antal normaletager:	2
Antal boliger med køkken:	8
Antal opgange:	2 hovedtrapper
Ejendommens anvendelse:	Bolig
Opvarmning:	Centralvarme
Opvarmningsmiddel:	Fjernvarme
Energimærke fra 2010	E
Bevaringsværdig klasse	Save 6 Uden fredning/bevaring

Arealer jf. BBR:	
Bebygget areal:	452 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	899 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal:	900 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal:	0 m <sup>2</sup>
Kælder:	0 m <sup>2</sup>
Tagetage:	0 m <sup>2</sup>



Matrikelkortet er hentet fra KKKort.kk.dk:





#### 4.0 KONKLUSION

Ejendommen bærer præg af at være vedligeholdt løbende. Der er dog enkelte forhold som foreningen bør være opmærksom på at igangsætte, for at undgå yderligere skader eller nedbrydning.

##### Tag

Det anbefales at udskifte mansarden mod gården, den skrå del af taget.

##### Kælder/fundament

Det anbefales at udbedre skader på væggene

##### Facader og sokkel

Det anbefales at udbedre skader på forhusets gårdfacade i forbindelse med malerbehandling af vinduer og udskiftning af mansarden.

##### Vinduer

Det anbefales at malerbehandle forhuset vinduer mod gården. Som forbedring bør en udskiftning af forhuset vinduer overvejes om 7-10 år.

##### Udvendige døre

Forhuset

Døre til bi-trapper og kælder anbefales udskiftet

Øvrige udvendige døre anbefales løbende vedligeholdt ca. hvert 7 år.

##### Trapper / opgange

Forhuset

Det anbefales at hovedtrappe løbende vedligeholdes

Det anbefales at vægge på bi-trapperne istandsættes.

Som forbedring anbefales en dybde rens af hovedtrappen

##### Gennemgang/port

Det anbefales at der afsættes et årligt beløb til udbedring af mindre skader.

##### WC / Bad

Badeværelserne er individuelt etableret og varierer i type og stand.

Det anbefales at:

Hvis der renoveres eller udføres nye vådrum, anbefales det at indføre at andelshaverne skal ansøge/orientere foreningen, således at det kan kontrolleres at badeværelser udføres iht. gældende lovgivning og SBI-anvisning 252.

##### Varmeanlæg

Som forbedring anbefales:

- Montering af strengreguleringsventiler samt indregulering for korrekt fordeling af vandmængden i de enkelte stigstrengene.
- Retablering af manglende rørisolering i varmecentral, kælder og på loft



### Kloak

Det anbefales at der udføres en tv- inspektion af ledninger og brønde

### Brugsvand

Som forbedring anbefales

- Retablering af manglende rørisolering i kælder og lejligheder.

### Ventilation

Forhuset

Det anbefales at:

- Gammel og utætte kanaler på loftet til gårdsiden nedtages til overkant gulv og erstattes af isolerede spirorør med renselemme, på samme måde som det er gjort mod Vesterbrogade. Arbejdet bør koordineres med udskiftningen af mansarden til gårdsiden.

Som forbedring anbefales det at:

- Der etableres fælles udsugning via eksisterende skorsten, med fælles ventilator på loft og kontrolventiler eller emfang i lejlighederne som i baghuset. NB Dette kræver en nærmere undersøgelse før prissætning.

Baghuset

Det anbefales at:

- Der laves en service aftale med et ventilationsfirma som skal: rense kanaler og ventiler samt forestå en indregulering af anlægget.

### Belægninger

Udbedring af lunger

Evt. udbedring af betondæk ved indgang til bagtrappe til opgang 114



#### 4.1 ØKONOMI OVERSIGT

På næste side opsummeres de anbefalede forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter i 2019-kroner. Udgifterne er placeret i skemaet i det år, hvor det anbefales at forbedringen udføres.

Priserne er overslagspriser inkl. moms og baseret på vore erfaringspriser fra prisindhentning på ligestillede opgaver. Priser i økonomiskema er alle håndværkerudgifter inkl. moms til disse priser skal tillægges ca. 10-15% i uforudsete udgifter, samt udgifter til teknisk rådgivning og evt. administrationsudgifter.

Når foreningen har taget stilling til hvilke arbejder der skal iværksættes, anbefales det for et mere retvisende økonomisk billede, at der udarbejdes et byggebudget som grundlag for en beslutning på en generalforsamling.

Forklaring til økonomiskema:

##### Nødvendige arbejder:

Nødvendige arbejder bør udføres, for at undgå nedbrydning af ejendommens konstruktioner.

Skematisk vises en plan for nødvendige arbejder over de næste 10 år.

Året hvor arbejdet er angivet er en vurdering, og vil ofte kunne rykkes +/- 2 år.

Samlet sum for nødvendige arbejder anslået til kr. **3.810.000** inkl. moms.

##### Forbedringsarbejder:

Er blot angivet med en pris, da det ikke er en nødvendighed at udføre i forhold til en nedbrydning af ejendommens konstruktioner, men en forbedring.

Samlet sum for forbedringsarbejder anslået til fra kr. **195.000** inkl. moms.

##### Serviceaftaler og driftsarbejder:

Vedligeholdelsesmæssige tiltag er vores anbefaling for arbejder der bør udføres regelmæssigt for at holde bygningen i god stand, over de næste 10 år.

Udgifter til vedligeholdelsesarbejder anslået til kr. **11.500** inkl. moms pr. år.

Ud over de nævnte beløb skal der regnes med almindelige driftsudgifter som ikke er anført i rapporten. Rapporten indeholder ikke en drift plan.



<b>NØDVENDIG RENOVERING:</b>												
<b>Periode for udførelse:</b>		<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Senere</b>
<b>Aktivitet:</b>												
<b>Tag:</b>												
Udskiftning af mansardtag til gårdsiden. inkl. nye vinduer i kviste	*	1300										
<b>Kælder:</b>												
Reparation af pudsskader			10									
<b>Facader/Sokkel</b>												
Forhuset: Gennemgang og reparation af revner på gårdsiden	*	85										
Forhuset: Malerbehandling af facader modgården	*	140										
Forhuset: Udbedring af mindre skade ved lyskasse til gadesiden		5										
Løbende vedligehold af underfacader		5	5	5	5	5	25	5	5	5	5	5
<b>Vinduer:</b>												
Forhuset Udskiftning af vinduer i stueetagen til gårdsiden, 9 elementer		80										
Forhuset Malerbehandling af vinduer til gårdsiden inkl. udskiftning af gummilister.	*	180										
Forhuset Udskiftning af butiksvinduer til nye elementer med termoglas		120										
Forhuset Snedkergennemgang og Malerbehandling af stort vinduesparti i opgang	*	15										



Tilstandsrapport – EF Vesterbrogade 114-116

Baghuset. Malerbehandling af vinduer i Baghuset.	*								120				
Forhuset Malerbehandling af samtlige vinduer.	*								270				
<b>Alternativ til ovenstående Forhuset Udskiftning af samtlige vinduer</b>												1350	
<b>Udvendige døre:</b>													
Forhuset: Udskiftning af adgangsdøre til bi-trappe og varmekælder 3 stk.		36											
Forhus Malerbehandling af hoveddør inkl. overstykke mod Vesterbrogade		5							5				5
<b>Trapper:</b>													
Forhuset Bi-trapper Udbedring af skader på vægge 40m <sup>2</sup> + sætningsrevner		50											
Forhuset. Malerbehandling af vægge og paneler på hovedtrappe					50								
Forhuset Malerbehandling af vægge 2.stk. bi-trapper (forudsat at væggene er istandsat)					140								
<b>Gennemgang/port:</b>													
Løbende vedligehold		1	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	
<b>Ventilation:</b>													
Udskiftning af gamle kanaler på loft til isolerede spirorør med renselemme 5 stk.		60											
<b>Byggeplads/stillads</b>													
		450							600				
<b>Samlet pris pr. år i 2019/kr.</b>		<b>2532</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>199</b>	<b>5</b>	<b>26</b>	<b>401</b>	<b>606</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	

\* Udførelse kan med fordel koordineres for at begrænse stilladsudgifter.

Priserne er anført i 2019-kr. i 1.000 kr. inkl. moms.



<b>FORBEDRINGSARBEJDER:</b>	
<b>Aktivitet:</b>	<b>I alt:</b>
<b><i>Trapper</i></b>	
Grundrensning/polering af linoleum (baghuset) 1 stk.	25.000
Dybdernes og polering af terrazzo trappe	50
<b><i>Elinstallationer</i></b>	
Opsætning af bevægelsesmeldere+ udskiftning af lyskilde til LED i opgang 114	35.000
1 Røgalarm per etage i hver opgang, tilsluttet lysudtag	40.000
<b><i>Varmeinstallation:</i></b>	
Montering af strengreguleringsventiler samt indregulering for korrekt fordeling af vandmængden i de enkelte stigstreng.	20.000
Retablering af manglende rørisolering i varmecentral, kælder og på loft	15.000
<b><i>Vandinstallation:</i></b>	
Retablering af manglende rørisolering i kælder og lejligheder.	10.000
<b>Samlede forbedringsarbejder:</b>	<b>195.000</b>

Priserne er anført i 2019-kr. inkl. moms.



<b>SERVICEAFTALER /DRIFT:</b>				
<b>Aktivitet:</b>	<b>Frekvens:</b>	<b>Pris i 2019 kr.:</b>	<b>Pris i alt på 10 år:</b>	<b>Pris pr. år:</b>
<b><i>Varmeanlæg:</i></b>				
Service af varmecentral	Hvert år	3.000	30.000	3.000
<b><i>Kloak:</i></b>				
Rensning af afløb og brønde	Hvert år	2.000	20.000	2.000
<b><i>Ventilation:</i></b>				
Rensning af aftrækskanaler	Hver 10. år	35.000	35.000	3.500
<b><i>Trapper og opgange:</i></b>				
Malervedligehold opgange til gadesiden pr. år.	Hvert 5 år	15.000	30.000	3.000
<b>Samlet pr. år:</b>				<b>11.500</b>

Priserne er anført i 2019-kr. inkl. moms.



## 5.0 EJENDOMMENS HISTORIK

Ejendommens historik er et levende dokument, som værktøj til foreningen, hvor arbejder udført på ejendommen løbende registres.

### EJENDOMMENS HISTORIK:

År 2018	Vinduer i baghuset malerbehandles, enkelte vinduer udskiftes.
År 2018	Tagbeklædning på baghuset istandsættes med nyt top lag, taghætter og tagrender udskiftes.
År 2018	Ventilationskanaler mod Vesterbrogade renses og kanaler under tagflade mod Vesterbrogade udskiftes til isolerede spirorør med rensespjæld.
År 2018	Tagflade mod Vesterbrogade udskiftes
År 2018	Vinduer mod Vesterbrogade malerbehandles og tætningslister udskiftes, vinduer i kviste udskiftes.
År 1930	Baghuset opføres
År 1853	Forhuset opføres

## 6.0 TILSTANDSVURDERING BYGNINGSDELE

### 6.01 TAG

#### Forhuset

Tag på forhuset er et mansardtag med mansard på 4 sal både mod gade og mod gård. Tagbelægningen er af røde teglsten.

Tagrender og nedløb og taghætter er udført i zink.

Belægningerne på de 3 tagflader mod gården er antageligt 10-20 år gammel og er udført med undertag af banevare. mansarderne mod gården af ældre dato og men antagelig yngre end fra bygningens opførelse. I forbindelse med besigtigelse af taget i 2016, fra lift, er der foretaget midlertidige udbedringer af skader på mansarden.

Tagfladen til gadeside inkl. mansarden er udskiftet i 2018 I forbindelse med udskiftningen af tagbelægning, til gadeside, blev der etableret fast under tag med ru pløjede brædder og mansarden blev efterisoleret.

Antallet af tagvinduer til gadeside blev reduceret og nye tagvinduer er af typen GVO fra Velux blev monteret.

I 2018 blev der mod Vesterbrogade etableret en tagrende over mansarden nye inddækninger og løskanter af zink. Sternbræt over mansard blev inddækket i zink for at minimere fremtidige vedligehold.

Brandkarme til gadeside blev istandsat i 2018 brandkarme mod til gårdsiden fremstår med udvaskede fuger.

#### Baghuset

Taget er et saddeltag belagt med tagpap.

I 2018 blev taget gennemgået synlige skader blev udbedret og taghætter, løskanter og tagrender blev udskiftet til nye af zink. Der blev på svejset et ny lag tagpap på hele tagfladen



Vurdering**Forhuset**

Taget vurderes at have en levetid på over 10år med undtagelse af mansarden til gårdside der vurderes at skulle udskiftet inden for 5-6år.

Det anbefales at arbejdet fremskyndes, så det udføres i forbindelse med istandsættelse/udskiftning af vinduer.

**Baghuset**

Tagbelægningen vurderes at have en levetid på over 10år



## 6.02 KÆLDER / FUNDAMENT

Der er kælder under Bygning 1, Forhuset

Kælderen anvendes til opbevaring og varmecentral.

Kældrens ydervægge og indervægge er tegl.  
Kældergulvet er støbt i beton, gulvet fremstår ældre med en del revner.

Kældrens vægge fremstår med løst puds og en del afskalninger som skyldes tidligere opfugtning. Kælderen ligger højt og på besigtigelsesdagen kunne der ikke konstateres problemer med fugt, det vurderes ikke at der er generelle fugt problemer.

Vurdering:

Det anbefales at holde kælderen opvarmet og ventileret.  
Eksisterede udluftning som naturligventilation gennem ventilationsriste antages at være tilstrækkeligt.

Generelt:

Det anbefales at holde kælderen rimeligt ryddelig og fri for organiske materialer der kan tiltrække rotter.  
Opmagasinerings bør ske på stålreoler eller stål/plastpaller.  
Der bør desuden holdes ca. 10 cm afstand fra oplag til kældervæggene for ventilation, så væg og ejendele ikke bliver jordslået.

## 6.03 FACADER OG SOKLER

### **Forhuset**

#### Facaden mod Vesterbrogade:

Facaden fremstår som pudset- og malerbehandlet.

I år.2018 er facade blevet istandsat og skiffersålbænke med skader udskiftet, samtlige sålbænke er malerbehandlet. I forbindelse med istandsættelsen kunne der konstateres flere rustne bærejern. Hvor der var synlige tegn på rustne bærejern blev disse fritlagt og rustbeskyttet, hvorefter facaden blev reetableret og malerbehandlet.

Der blev konstateret en pudsskade i en lyskasse mod Vesterbrogade.

#### Facader til gården:

Facader mod gården fremstår som filset murværk med en hvid malerbehandling.

Der er en del skader på facaden i form af afskallet puds og maling og flere sætningsrevner. Sætningsrevner skyldes bevægelse i bygningen og muliggøre vandindtrængning. Vandindtrængning kan forudsagde opfugtning og frostskafer.

Det anbefales at eftergå facader for sætningsrevner samt udføre partielle pudsreparationer behandlingen afsluttes med en malerbehandling. Grundet omfanget og det samlede udtryk vurderes det at en malerbehandling af hele facaden bør efterstræbes.

Arbejdet kan med fordel koordineres med andet arbejde for på den måde at spare på udgifter til stilladset.

Sålbænke er til gårdsiden er udført som skiffersålbænke.

### **Baghuset**

Facader på baghuset er pudset og malerbehandlet i farven hvid. Med undtagelse af facade mod Carl Bernhards vej der fremstår delvis grå filtset. Sålbænke fremstår som pudset murværk med en hvid malerbehandling. Facaden fremstår i god stand enkelt steder var der tegn på op fugtning.



Ved måling på facaden kan det konstateres at der op til en meter fra belægningen er et højt fugtindhold i muren.

#### Afhjælpning:

Det vurderes at opfugtningen i facaden skyldes opstigende grundfugt og som kan afhjælpes ved etableringen af et omfangsdræn langs facaden.

#### Vurdering:

Facader og sokler fremstår generelt i rimelig stand.

Det anbefales at:

- Der i forbindelse med andre arbejder på facaderne afsætter midler til gennemgang og udbedring af skader.
- Forhusets gårdfacade anbefales malerbehandlet i forbindelse med opsætning af stillads til andet arbejde
- Underfacaderne til hhv. gård- og gadeside anbefales løbende vedligehold, hvorfor der bør afsættes et mindre beløb hvert år til udbedring af skader og en samlet malerbehandling hvert 8-10år.



## 6.04 VINDUER

### Bygning 1 Forhuset

#### Gadeside, Forhuset

Vinduerne mod gadesiden er ældre dannebrogsvinduer af træ med termoruder. Vinduerne er gennemgået og samtlige gummitætningslister er udskiftet i 2018.

Vinduer i kviste mod Vesterbrogade er udskiftet i 2018 i forbindelse udskiftning af tagfladen.

I forbindelse med en fremtidig malerbehandling af vinduerne i 2025 bør en udskiftning af vinduerne overvejes.

#### Butiksvinduer

Butiksvinduer i stueetagen er udstyret med enkelt lags glas og fremstår med manglede vedligehold.

Det anbefales at vindueselementer inkl. døre udskiftes til elementer med to lags termoruder.



### Opgang nr.114

Opgangen er udstyret med et stort vinduesparti med enkelt lags glas. Vinduespartiet er ikke løbende blevet vedligeholdt. Det anbefales at vinduespartiet males snarest for at undgå yderligere forfald. Det anbefales at montere en forsatsrude for at begrænse varmetabet.



### Gårdside

Vinduerne på gårdsiden varierer i type og stand. Generelt anbefales det at vinduer/døre males/udskiftes i indeværende år.

Det vurderes at vinduerne mod gården fra 1.sal og opefter kan bevares/med undtagelse af døre.

### Vinduer/døre i stueetagen

Vinduer og døre i stueetagen er så nedslidte at de anbefales udskiftede.



### Baghuset

Det vurderes at vinduerne i baghuset generelt er i god stand. Vinduerne er malerbehandlet i 2018 hvor enkelte vinduer til opgang og bi-trappe også blev udskiftet. Der anbefales almindeligt malervedligehold hvert 7år. næste gang i 2025.



## 6.05 UDVENDIGE DØRE

### Forhuset

Ejendommens døre til gade og gård er udført som trædøre.

#### Opgangsdør til hovedtrappe 114 (forhuset)

Hoveddøren er udført som trædør med et vinduesparti umiddelbart over døren. Døren er fuldfunktionsdygtig og i udmærkede stand. Men trænger til en malerbehandling.

Opgangsdøre til bitrapper og kælder fremstår nedslidte og bør udskiftes.

### Bitrappedøre

Bitrappedørene til lejlighederne er de fleste steder oprindelige fra ejendommens opførelse, træ fyldningsdøre. Som forbedring kan dørene udskiftes til nye brand-, lyd- og klimadøre.

### Baghuset

Opgangsdøre til baghuset er trædøre med termorude af nyere dato. Dørene er gennemgået og malerbehandlet i 2018. Der anbefales almindeligt vedligehold i form af maler vedligehold hver 7 år næste gang i 2025.

#### Generelt:

For døre og vinduer af træ er det vigtigt at vedligeholde de udvendige overflader jævnligt. Generelt anbefales det at malede træoverflader bør vedligeholdes hvert 5-7 år, afhængigt af det omkringliggende miljø.

Fælles døre i kældre og tag rum gennemgås i samme anledning.

Under malervejligehold bør desuden høre smøring og gennemgang af hængsler, beslag og bundtrin, samt vask og reparation af tætningslister.



## 6.06 TRAPPER / OPGANGE

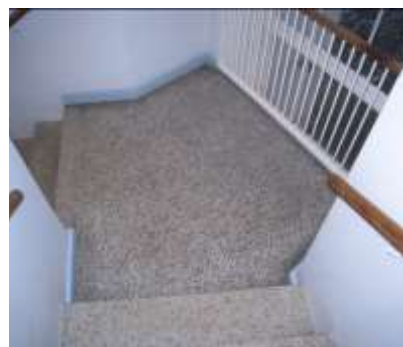
### Forhuset

#### Hovedtrappe:

Hovedtrappen er udført støbt med terrazzo. Vægge, lofter, og træværk fremstår malede. Døre mod hovedtrappe er branddøre (BD30)

Det anbefales at vægge, døre og træværk malerbehandles løbende for at forebygge større skader.

Som forbedring kan terrazzobelægning dybderenses og poleres op.



#### Bitrapper:

Bitrapperne er udført som trækonstruktion

Lofter, underside af løb og træværk fremstår malede.

Væggene og underside løb og trin fremstår med skader.

Der er konstateret flere store revner i murværk/Puds det anbefales at få udbedret skader på væggene i forbindelse med en gennemgang af facaderne.



### Baghuset

#### Hovedtrappe:

Trinene er belagt med linoleum.

Vægge, løb og linoleum fremstår nedslidte, vægge kunne med fordel malerbehandles og linoleum grundrenses for, med få midler, at opnå et forbedret udseende.

Det anbefales at der ikke anvendes rengøringsmiddel med en pH-værdi over 9, da det skader belægningen.

#### Generelt:

Trapperne er flugtveje i tilfælde af brand.

Det er derfor vigtigt at holde trapperne fri for affald og opmagasinerede genstande, dette er et lovkrav.



Vægge på bi-trapper i forhuset

## 6.07 GENNEMGANG/PORT

Gennemgange fra gården til Vesterbrogade fremstår med mindre skader på loftet.

### Vurdering:

Det anbefales at:

- Der årligt afsættes et beløb til udbedring af mindre skader på vægge og lofter i porten.

## 6.08 ETAGEADSKILLELSER

Etageadskillelser i ejendommen er generelt opbygget med træbjælkelag, lerindskud, brædder på gulv og pudset loft.

Etageadskillelsen mod tagrummet er efterisoleret ved indblæsning af mineraluld i eksisterende etagedæk.

### Vurdering:

- Der foreslås ingen forbedringer

## 6.09 WC / BAD

Badeværelserne er individuelt etableret

Det anbefales at fælles gårdtoiletter holdes under opsyn og løbende cisterner reparerer hurtigst muligt.

### Vurdering:

Badeværelserne er individuelt etableret og varier i type og stand.

Det anbefales at:

Hvis der renoveres eller udføres nye vådrum, anbefales det at indføre at andelshaverne skal ansøge/orientere foreningen, således at det kan kontrolleres at badeværelser udføres iht. gældende lovgivning og SBI anvisning 252.

### Generelt:

Fuger omkring afløbs- og rørgennemføringer i gulv- og i hjørner i vægbeklædninger og gulvbelægninger skal



undersøges regelmæssigt for utætheder. Ligeledes bør vådrumsbeklædninger, der ikke er tætte, udbedres så snart der konstateres utætheder.

Udskiftes Wc'er anbefales brugen af to skyls Wc'er da det giver en væsentlig besparelse på vandet.

## 6.10 KØKKENER

Udskiftning af køkkener er sket individuelt hvorfor der findes mange forskellige typer og materialer.

### Vurdering:

Der foreslås ingen forbedringer.

### Generelt:

Bygningsreglementets 2018 § 443

Stk. 3. Køkkener i boliger skal forsynes med emhætte med udsugning over kogepladerne. Emhætten skal have regulerbar, mekanisk udsugning og afkast til det fri og have tilstrækkelig effektivitet til at fjerne fugt og luftformige forureninger fra madlavning. Udsugningen skal kunne forøges til mindst 20 l/s.

Se: Bygningsreglementets vejledning om ventilation

Link:

[http://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/22/Vejledninger/Generel\\_vejledning](http://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/22/Vejledninger/Generel_vejledning)

## 6.10 VARMEANLÆG

Ejendommen har fælles varmecentral for henholdsvis forhus og baghus placeret i forhuset

Varmecentralen er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning omkring 1995.

Det eksisterende varmeanlæg i forhuset, er et ældre to-strengs radiatoranlæg fra omkring 1950, i baghuset er et nyere radiatoranlæg med skjult rørføring under gulvene, formegentlig udført i forbindelse med en større renovering i 2006



Varmeanlægget er et lukket anlæg med trykekspansionsbeholder.

Varmeanlægget er forsynet med automatik til styring af fremløbstemperaturen afhængig af udetemperaturen.

Anlægget er ikke forsynet med reguleringsventiler til fordeling af vandmængden i de enkelte stigstrengene. Anlæggets indreguleringsmæssige tilstand kan ikke umiddelbart vurderes.

I forhuset er radiatorerne generelt placeret centralt midt i midten af lejlighederne, i baghuset er radiatorerne generelt placeret på brystningerne under vinduerne

Alle radiatorer er forsynet med termostatiske radiatorventiler, samt målere for individuel afregning af varmeforbruget.

Retablering af isolering efter reparation på rørinstallationen i varmecentral, kælder og på loft mangler enkelte steder

Forbedringer:

Montering af strengreguleringsventiler samt indregulering for korrekt fordeling af vandmængden i de enkelte stigstrengene.

Skønnet udgift kr. 20.000,00 inkl. moms

Retablering af manglende rørisolering i varmecentral, kælder og på loft

Skønnet udgift kr. 15.000,00 inkl. moms

Se endvidere energimærke for ejendommen.

Forsyningselskabet har en udmærket guide på nedenstående link.

<https://www.hofor.dk/privat/fjernvarme/saadan-bruger-du-dit-fjernvarmeanlaeg/>

Se endvidere energimærke for ejendommen.



## 6.11 AFLØBSINSTALLATION

Foreningen oplyser at samtlige afløbsinstallationer er udskiftet inden for de sidste 10-15 år.

Vurdering:

Der foreslås ingen forbedringer



## 6.12 KLOAK

Der blev i forbindelse med besigtigelse konstateret lunke i belægningen omkring kloakken, Hvilket kan være et tegn på brud på kloakrøret. Det anbefales at der udføres en tv-inspektion af kloakken for at få kendskab til dennes stand.

Vurdering:

- Der foreslås udført en Tv-inspektion af kloakken

Generelt anbefales det at:

- Tagnedløbsbrønde samt afløb fra lyskasser anbefales regelmæssigt renses for snavs, sand og blade for, at undgå opstigning af vand, som kan trænge ind i kælderen og give fugtskader. Rensning 1 gang årligt anbefales under vedligeholdelsesarbejder.



## 6.13 BRUGSVANDINSTALLATION

Foreningen oplyser at såvel koldt- som varmtvandsinstallationen, udført i rustfaste stålrør er udskiftet inden for de sidste 10 år.

Varmtvandsbeholder er udskiftet i 2016

Varmtvandsanlægget er forsynet med termostatiske reguleringsventiler til fordeling af varmtvandsforsyningen i de enkelte stigstrengene.

Der er ikke monteret målere for individuel måling af hverken koldt- eller varmt vandforbruget i alle lejligheder

Ved besigtigelsen kunne registreret enkelte steder i kælder, hvor rørisolering manglede på såvel koldt som varmtvandsinstallationen

*Forbedringer:*

Retablering af manglende rørisolering i kælder og lejligheder.

Skønnet udgift kr. 10.000,00 inkl. moms

Det skal bemærkes, at fra 1 jan. 2017 er det et lovkrav, at der er monteret individuel måler for måling af varmtvandsforbruget i de enkelte lejligheder, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Se endvidere energimærke for ejendommen



## 6.15 VENTILATION

### Forhuset

Lejlighederne er generelt forsynet med naturlige aftræk fra køkkener/bad.

Det indskræpes at tilslutning med emhætte til fælles kanal (tidligere skorsten) ikke lovlig idet den, i tilfælde af brand, kan medføre røgspredning fra lejlighed til lejlighed.

I 2018 er kanaler mod Vesterbrogade reset og kanaler under tagfladen mod Vesterbrogade er udskiftet til isolerede spirorør med renselemme.

Det anbefales at:

- Gammel og utætte kanaler på loftet til gårdsiden nedtages til overkant gulv og erstattes af isolerede spirorør med renselemme, på samme måde som det er gjort mod Vesterbrogade. Arbejdet bør koordineres med udskiftningen af mansarden til gårdsiden.

Som forbedring anbefales det at:



spirorør før isolering

- Der etableres fælles udsugning via eksisterende skorsten, med fælles ventilator på loft og kontrolventiler eller emfang i lejlighederne som i baghuset.  
**NB** Dette kræver en nærmere undersøgelse før prissætning.

### **Baghuset**

Der er i baghuset etableret centralt udsug fra køkken og bad.

Ventilator er udskiftet i 2018

Anlægget er serviceret og indreguleret i 2018



### Vurdering:

Det anbefales at:

- Der laves en service aftale med et ventilationsfirma som skal: rense kanaler og ventiler samt forestå en indregulering af anlægget.



### Generelt:

Ventiler og emhætter i hver lejlighed, bør renses regelmæssigt, mindst 1 gang årligt.

Det anbefales aftrækskanaler renses i hele længden en gang hvert 10. år.

I badeværelser hvor der er monteret ventilatorer på eksisterende kanaler til naturlig ventilation, skal man være opmærksom på, at der skabes overtryk i selve kanalen. Hvis der er utætheder i kanalen risikerer man, at luften blæses ind i overliggende lejligheder, med lugtgener til følge.

## 6.18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER

Intet at bemærke.

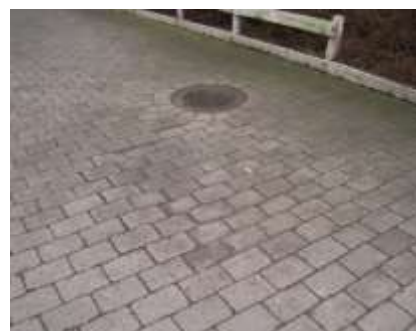
## 6.19 BELÆGNINGER

Til gaden er der langs husmuren fortov.

Gården er belagt med fliser.

Der er som nævnt under kloak konstateret lunke belægning på gårdsiden. Det antages at lunkerne kan skyldes sammenstyrning af kloarken.

Belægningen ved opgang 114 (gårdside) består af et betondæk/betontrin der flere steder er revnet.



## 7.0 ENERGIBESPARENDE FORANSTALTNINGER

Det kan anbefales at ejendommens energimærke løbende opdateres i henhold til gældende lovgivning. Se evt.

<https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger>

Nedenfor er et link til videnscenter for energibesparelser i bygninger.

<http://www.byggeriogenergi.dk/>



## 8.0 DET VIDERE FORLØB

Vi anbefaler at alle arbejder sendes i udbud, for på den måde at sikre den bedste pris. Ved arbejder der involverer flere faggrupper, er af byggeteknisk komplicerede eller overstiger en pris på 100.000 kr. bør foreningen kontakte Abildhauge for at få byggetekniske rådgivning.

Abildhauge A/S har over 30 års erfaring med projektering og styring af renoveringsopgaver. Abildhagues fokuspunkter ved byggeopgaver er rådgivning, faglighed og økonomisk og tidsmæssig styring. Desuden har vi en professionel ansvarsforsikring.

Forløbet af byggesager tilpasses til jeres ønsker og behov. Større renoverings-projekter vil normalt indeholde følgende:

- Udarbejdelse af teknisk forslag samt budget, til generalforsamling.
- Myndighedsdialog og forhåndsgodkendelse.
- Gennemgang og tilpasning, med bestyrelsen og evt. administrator.
- Deltagelse på generalforsamling.
- Projektafklaring og rådgiverkontrakt.
- Projektmateriale for indhentning af tilbud.
- Ansøgning om byggetilladelse.
- Udbud til kvalificerede entreprenører i underhåndsbud eller licitation.
- Vurdering og indstilling samt oplæg til kontrakt med entreprenør.
- Fagtilsyn med arbejdernes udførelse og kvalitetssikring.
- Byggeledelse og ugentlige byggemøder.
- Økonomistyring og budgetopfølgninger.
- Ekstraarbejder, håndtering teknisk og økonomisk.
- Afleveringsforretning og endeligt byggeregnskab.
- Afholdelse af 1 - og 5 års eftersyn.

Desuden tilbyder vi ofte, til andels og ejerforeninger, teknisk rådgivning ifm.:

- Større tilbygning og ombygningsarbejder.
- Fugtproblemer og skimmelsvamp.
- Termografisk undersøgelse af kuldebroer.
- Vejledning i myndighedskrav og tilskudsordninger.
- Leverandør- og håndværkerstyring.
- Andelsvurderinger.