

# AB DANA

H.C. Ørsteds Vej 38/Danasvej 42



## TILSTANDSRAPPORT

September 2018

Sag nr.: 18067

**INDHOLDSFORTEGNELSE:**

- 1 INDLEDNING**
- 2 GENERELT**
- 3 REGISTRERING / PROJEKTFORSLAG**
- 4 FOTOBILAG**

September 2018

**LARSEN & SØNDERGAARD  
BYGGERÅDGIVNING A/S  
Arkitekter & Ingeniører**

H. C. Ørsteds Vej 33  
1879 Frederiksberg C  
[www.ls-b.dk](http://www.ls-b.dk)  
Telefon: 3324 3470

## 1 INDLEDNING:

På baggrund af besigtigelse af ejendommen, foretaget d. 21. og 23. august 2018, har vi udarbejdet nærværende rapport vedr. ejendommens byggetekniske tilstand.

Rapporten indeholder en registrering og beskrivelse af tilstand, projektforslag, skønnet omfang og anslået pris med anbefalede udførelsesfrister for de enkelte bygningsdele / delelementer, samt fotobilag.

Rapporten er baseret på forhold, som er konstateret visuelt ved besigtigelsen, dvs. uden der er foretaget indgreb i nogen bygningsdele.

Besigtigelse er foretaget udvendigt fra terræn, fra trapperum, loftrum, fællesrum samt i følgende lejligheder / erhverv:

H.C. Ørsteds vej 38 4.th + 4.tv + 5.tv , Danasvej 42 1.th samt erhvervslejemål i stuen Apotek og Cafe´.

Formand Bo Thisted Simonsen og vicevært Martin Sørensen var med ved besigtigelse.

Besigtigelse / registrering af ejendommens rum / overflader / bygningsdele er sket på et repræsentativt antal enheder / en repræsentativ mængde.

Ud fra vores erfaringer skønnes, og forudsættes det, at det besigtigede er repræsentativt for den generelle tilstand af de respektive bygningsdele.

Hvor der er konstateret forhold som afviger markant fra det generelle, er dette noteret specifikt.

Der er således ikke foretaget en total gennemgang / registrering af alle ejendommens rum / overflader / bygningsdele.

Hvor der er angivet forventede levetider for de enkelte bygningsdeles komponenter, er disse baseret på oplysninger fra V&S Byggedata A/S.

Hvor der er angivet restlevetider, er disse skønnet med udgangspunkt i registrerede forhold, under forudsætning af korrekt løbende rettidig vedligeholdelse.

Der er ikke udført geoteknisk undersøgelse, svampeundersøgelse, TV-inspektion af kloak, EI-tjek af el-installationer, undersøgelse af evt. jordforurening, asbestholdige materialer, blyholdige malinger eller andre særundersøgelser.

Efter aftale omfatter rapporten følgende bygningsdele:

- 1 Tag
- 2 Kælder
- 3 Facader
- 4 Vinduer
- 5 Døre
- 6 Trapper
- 7 Porte/Gennemgange
- 8 Etageadskillelser
- 9 WC/Bad
- 10 Køkken
- 11 Varmeanlæg
- 12 Afløbsinstallation
- 13 Kloakinstallation
- 14 Vandinstallation
- 15 Gasinstallation
- 16 Ventilation
- 17 El-installation
- 18 Øvrige
- 19 Private friarealer
- (20 Byggeplads)

Bygningens enkeltdele er systematisk inddelt efter By- og Boligministeriets såkaldte "20-punkts liste"; hovedpunkter i listen er en fast standard, underinddelingen er fri.

Rapporten er opbygget med et afsnit for hver af de respektive bygningsdele, som igen er opdelt med et antal underafsnit for hver af bygningsdelens delkomponenter.

Der er alene medtaget fornyelsesarbejder som skønnes at skulle gennemføres inden for de kommende 10 år.

Rapporten medtager ikke arbejder / udgifter til alm. løbende rettidig drift og vedligeholdelse (= D & V) af respektive bygningsdele; dette forudsættes indarbejdet i nuværende drift.

Tidsprioriteringen for udførelse af de enkelte fornyelsesarbejder, beskriver nødvendigheden / tidshorisonten for det mest rationelle / rentable tidspunkt / interval, for udførelsen af den enkelte aktivitet.

Der er så vidt muligt, henset til bygningens vedligeholdelsesstand, taget højde for evt. fordel ved samtidig udførelse af arbejderne, herunder fælles anvendelse af stillads, skurforhold og øvrige byggepladsarbejder jf. konto 20 Byggeplads.

Som udgangspunkt har arbejder der vedrører ejendommens udvendige klimaskærm samt forhold der vedrører nedbrudte bygningsdele, den højeste prioritet.

Prioritering af arbejder som er af mere æstetisk karakter, må bero på ejers prioritering af økonomi.

## 2 GENERELT

### GENEREL BESKRIVELSE:

Matrikel nr.: 20cm, Frederiksberg

Ejendommen er beliggende H. C. Ørsteds vej 38 og Danasvej 42, 1879 Frederiksberg C.

Ejendommen er opført 1932, med kælder, st.- 4.sal, delvis udnyttet tagetage (5.sal) samt spidsloft.

Bygningen er en typisk etageejendom fra perioden, grundmuret og med murede facader, butikker til gadeside. Vinduer er trævinduer med termoruder. Butiksvinduer til gadeside er af varierende alder / type., Tag er sadeltag med tagbelægning af røde vingetegl. Installationer er gennemgående oprindelige eksisterende med partielle udskiftninger. Dog er afløb generelt udskiftet..

I kælderetage er der varmecentral, elevator servicenum, pulterum.

Til gårdside fritliggende bygning i skel med garager, affaldsrum og cykler.

På spidsloft pulterum.

Jf. BBR-Meddelelse er der i ejendommen i alt 21 boliger, alle med køkken og bad.

Jf. BBR-Meddelelse er der 3 erhversenheder i stueetage/kælder og 1.sal.Der er fjernvarmeforsynet centralvarme, Varmecentral er beliggende i kælder.

Der er noteret følgende større byggearbejder i de senere år:

Udskiftning af tag i 1996 og 1998.

Udskiftning af vinduer i 1996 og 1998.

Udskiftning af faldstammer.

Ejendommens hovedtal Jf. tilgængelig BBR-meddelelse:

### ANVENDELSE:

Antal boliger: 21

Antal erhverv: 3

### AREALER:

Bebygget areal: 666m<sup>2</sup>

Bygningsareal: 3.370m<sup>2</sup>

Kælderareal: 662m<sup>2</sup>

Tagetage: 582m<sup>2</sup>

Boligareal: 3.397m<sup>2</sup>

Erhvervsareal: 553m<sup>2</sup>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>1 TAG</b>						
1.0	<u>Generelt:</u> Tag er sadeltag belagt med teglsten, som er delvis udnyttet til beboelse (5 sal) samt spidsloft som anvendes til tørre og pulterrum.					
1.1	<u>Tagkonstruktion:</u> Synlig del af tagkonstruktion som ses på spidsloft, er traditionelt opbygget med 5x5" spær samlet med lærmersamlinger. Taghældning er ca. 45°. Taget er udskiftet i 1996 og 1998 hhv. gade og gård, hvor taget blev oprettet til gårdside med pålækning af 1" bræt, isoleret fra tagfod til hanebånd. Herefter er monteret i undertag af banevare. Herpå er monteret nye teglsten og spidsloftet er ventileret gennem udluftninger i undertag.  Der er umiddelbart ingen synlige tegn på nedbrydning i form af råd / svamp. Undertag til gadeside ses lysindfald på undertag. Sollyset ses som solpletter på undertaget. Sollysets ultraviolette stråler medfører nedbrydning af undertaget på længere sigt. Det kan dog konstateres at isoleringen flere steder er ringe tilstand og samtidigt ikke efterlader den fornødne 70mm ventilationspalle mod undertag af banevare. Det efterlader tagkonstruktionen som utilstrækkelig udluftet som på sigt kan medføre fuglophobning i konstruktionen især den del der er indrettet til bolig i taget (5 sal).	D & V Se endvidere pos. 1.2 hvor omkostning er indeholdt.				
1.2	<u>Tagbelægning:</u> Tagbelægning mod gade og gård er røde vingetegl. Der er ikke adgang til kontrol af tagstensbindere. Foreningen nævner utætheder i kippen især ved kraftig vind/regn fra vest. På sydsiden, gadesiden er på tørreløftet vandindtrængen som viser sig ved ovenlys vindue. Utæthederne i kip er manglende rygnings afdækning, der samtidigt udsætter undertaget for ultraviolet lys. De synlige solpletter på undertaget som ses på spidsloftet er som følge af for lille overlæg mellem tagsten. Dækbredde og dæklængde på tagsten opfylder ikke materiale producentens mål angivelser. Tagstene er "trukket" så overlægget er blevet for lille, og der er opstået åbninger. Hvilket medfører større vand- og vindbelastning af undertaget og samtidig reducerer levetiden.  Tagbelægning: 20/22 år gammel. Forventet levetid: 30-60 år Skønnet restlevetid: 8/10-38/40 år Undertag: 20/22 år, gammel Forventet levetid: 10-30 år	D & V Inden for 8-10 år må der påregnes en udskiftning af undertaget som vil medføre nedtagning af tagstensbelægning, lægler og undertag. Opretning af tagkonstruktion, etabl. af nyt undertag som fast undertag med brædder og pap. lægler og oplægning af nye tagsten. Der kan evt. indhentes alternativt tilbud på genanvendelse af eks. tagsten inkl. suppl. af tagsten.	985m			2.466.440
1.3	<u>Inddækninger:</u> Der er zinkinddækninger / -beklædninger er udskiftet ifm. tagrenovering. Foreningen oplyser om flere vandskader i underliggende lejligheder, karnapper 4. sal til gadesiden, især ved større snefald og sneen efterfølgende smelter. Der har i flere omgange været rejst stillads og bl.a. er udført el-tracing af tagrende som har afhjulpet en del af problemerne.  Forventet levetid: 25-40 år. Skønnet restlevetid: 3/5-18/20 år	D & V Zinkinddækninger udskiftes i f.m. udskiftning af undertag som følge af udførelse af nyt undertag herunder afstandsliste som forhøjer tagkonstruktionen med ca. 50mm ekskl. opretning af spærkonstruktionen.				
1.4	<u>Tagrender og -nedløb:</u> Tagrender og tagnedløb af zink er udskiftet ifm. tagrenovering. Tagrende til gadesiden er skjult bagved sandstens lignende gesims. Foreningen oplyser der ved kraftige regnskyl kommer vand ned gennem loftet, el-udtag i karnap nr. 38 4.th. Problemer med vandskader på 4. sal er formentlig som følge af afvanding af lag ned mod allankarnapper som ved tagfod er udført med opkant af zink som leder vandet videre ned i tagrenden. Ved kraftige regnskyl sker der en opstuvning af vand ved zink opkant som presser vandet baglæns op af zinken, og ind under taget og videre ned i konstruktionen.  Forventet levetid: 25-40 år. Skønnet restlevetid: 4/5-19/20 år  Tagnedløb fra 1. sal er udført som skjulte indmurede af støbejern. I kælderens ses mindre trænger på sløbejern.	D & V Tagrender og tagnedløb tilses og renses. Ifm. tagudskiftning skal zinken ved altankarnapper alternativt udføres som en zinkdækket synlig tagfod hvor vandet ved kraftige regnskyl kan presses op af zinken og der samtidig udføres en vandtæt tilslutning ml. undertag og zink tagfod. Se endvidere pos. 1.2 hvor omkostning er indeholdt.				
1.5	<u>Taggennemføringer:</u> Faldslammeudluftninger, aftrækshætter, udført af zink. Der er ikke oplyst om problemer / utætheder. Der er ikke registreret tegn på utætheder. Inddækninger er udskiftet ifm. tagrenovering.	D & V Se endvidere pos. 1.2 hvor omkostning er indeholdt				
1.6	<u>Brandkammer:</u> Fritliggende brandkammer mod H.C.Ø nr. 40 og Danasvej 38. Der foreligger ingen oplysninger om defekter eller registreret problemer.	D & V Ifm. tagudskiftning afhjælpes evt. defekter. Afsat Se endvidere pos. 1.2 hvor omkostning ifm. tagrenovering er indeholdt	2 stk			30.000
1.7	<u>Kviste og karnaltæner:</u> Tage, fronter og flunker er beklædt m. zink ifm. tagudskiftning. Der umiddelbart ikke konstateret nogen defekter på de registreret enheder. Forudsættes effensoleneret ifm. tagudskiftning.	D & V Zink på kviste udskiftes som følge af nyt undertag samt afstandsliste som forhøjer tagkonstruktionen med ca. 50mm ekskl. Opretning af spærkonstruktionen. Se endvidere pos. 1.2 hvor omkostning er indeholdt				
1.8	<u>Tagvinduer i skrå tagflader:</u> Til lejligheder: Type som Velux GGL/GPL m. termorude. Udskiftet ifm. tagudskiftningen.  Tagvinduer i skrå tagflader: Spidsloft: Type Velux GVO m. termorude. Udskiftet ifm. tagudskiftning.	D & V Se endvidere pos. 1.2 hvor omkostning er indeholdt				

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 5-10 år
1.9	<u>Isolering af tagflader i leiligheder.</u> Det må antages at skunkvægge er isoleret ifm. tagudskiftningen. Hvor meget isolering der er monteret og hvor i konstruktionen, er ikke muligt at få afklaret i og med der er ikke fysisk adgang til skunkrum.	D & V Ifm. tagudskiftning eftergås isolering om nødvendigt udskiftes denne, således alt at der opnås en ventilation af skråvægge. Evt. indbygning af dampspærre såfremt isoleringtykkelser kræver dette. Udskiftning af tag medfører iht. BR. 18 krav om isolering af tagflader op til nutidige krav. Se endvidere pos. 1.2 hvor omkostning er indeholdt				
Tag i alt				0	0	2.496.440

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>2 KÆLDER / FUNDERING</b>						
2.0	<p>Generelt:</p> <p>Der er fuld kælder under ejendommen ekskl. port gennemgang. Kælderen har samme dybde, men hvor varmecentral er placeret er kælderen gravet dybere. Der er mod gadesider et antal lyskasser som er afdækket i terræn, men med vanger og bund under terræn. Enkelte lyskasser til gårdsiden og adgang til kælderen fra 2 stk. udvendige kældertrappenedgange.</p> <p>I kælderetage er der dels teknikrum for elevator, pulterum, varmecentral og vaske- / tørrerum.</p>					
2.1	<p>Gulve i kælder:</p> <p>Kældergulv er beton / pudset eller partielt malerbehandlet. Kældergulvet skønnes at være støbt direkte ovenpå fyldjordlag, og er overvejende intakte i de besjligede områder.</p> <p>Foreningen oplyser at ved regnskyl opfugtes kældergulve og der enkelte steder kan stå blankt vand.</p>	D & V Opfugtning af gulve, blankt vand skyldes formentlig at lokale vandspejl er placeret lige under gulvet.				
2.2	<p>Vægge i kælder:</p> <p>Vægge er murværk og støbt beton i varmecentral, berappet og kalket / malet eller pudset og malet. Overflader fremstår generelt intakte, men der ses partielt forvitret murværk og afskalninger på kælderydervægge og i mindre omfang på indvendige vægge.</p> <p>Registreret omfang af afskalninger skønnes ikke umiddelbart kritisk henset til rummenes anvendelse.</p>	D & V Hvis afskalninger på vægge ikke kan accepteres i enkelte / specifikke rum, anbefales yderligere afklaring af mulige årsager og tillæg mod fugttilførsel udført, før reparationsarbejder udføres.				
2.3	<p>Løfter i kælder:</p> <p>Løfter er pudset og af beton (udstøbt ml. profiltjern) og kalket / malet.</p> <p>Overflader fremstår overvejende intakte. Profiltjern er nogen steder angrebet af rust, der ses partielt mindre områder med manglende puds især omkr. rør gennemføringer.</p>	D & V Gennemgang og brandsikring huller i lofter.	10 m <sup>2</sup>	10.000		
2.4	<p>Tørrerum:</p> <p>Overflader svarer til øvrig kælder.</p>	D & V Udluftning ved åben stående vinduer. Det bemærkes at der er varme på radiator, se punkt. 11.	1stk			
2.5	<p>Varmecentral:</p> <p>Varmecentralen er placeret delvis i kælder og delvis i kælder under gård.</p> <p>Løfter og gulve fremstår i rimelig stand.</p> <p>Væggen i varmecentral hvor tidligere gårdkælder var tilsluttet konstateres med kraftige opfugtninger og afskalninger ligesom ståloverfliggere i gammel facadeåbning har kraftige angreb af rust.</p>	Ståiprofiler i tidligere åbning frihugges og rustbeskyttes.	1stk	35.000		
2.6	<p>Lyskasser i kælder:</p> <p>Støbt / muret i sammenhæng m. kælderydervægge og blændet i terræn.</p> <p>Løsningen med blænding i terræn og hvor vanger forsat er under jord bliver som oftest utæt set over tid.</p>					
2.8	<p>Udvendig kældermedgange:</p> <p>Trappeløb fra gård med adgang til kælder.</p> <p>Murede pudsede vanger og trin mod jord fremstår intakte, med lettere alge begroninger på vanger.</p> <p>Værn, låge omkring trapper varm. galv. stål, fremstår intakt.</p> <p>Foreningen oplyser at der ved skybrud løber vand ind i kælder ved trappenedgang v. port. Gulvafløb er ført til pumpebrønd.</p>	D & V				
2.9	<p>Ventilation af kælder:</p> <p>Luftskifte sker via friskluftventiler i vinduer samt ved åbning af vinduer.</p> <p>Hvor lyskasser er blændet i terræn er ventilation af kælder i de områder utilstrækkeligt.</p> <p>Ventilationsforholdene i tørrerum med åbenstående vinduer og varme på radiator er en energieconomisk uhensigtsmæssig løsning.</p>	D & V Det kan overvejes at etablere mekanisk ventilation fra kælder for sikring af luftskifte.	1 stk	50.000		
2.10	<p>Fugtisolerings af kælder:</p> <p>Jf. tilgængeligt tegningsmateriel er der ikke omfangsdræn eller stikdræn under kældergulv.</p> <p>Der er ikke registreret / oplyst om udført fugtisolerings - omfangsdræn, vandret - / lodret fugtisolerings.</p> <p>Se bemærkninger vedr. kældervægge og facade.</p>	D & V Registreret omfang af afskalninger på kælderydervægge og facader skønnes ikke umiddelbart kritisk. Ved afvejning af omkostninger / fordele ved fugtisolerings, henset til kælderenes nuværende anvendelse, anbefales ikke udførelse af fugtisolerings. Såfremt kælderen ønskes benyttet til anden funktion kan udførelse vise sig nødvendig / hensigtsmæssig. Fugtisolerings kunne evt. udføres omkring butikkerne.				
<b>Kælder / fundering i alt</b>				<b>95.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>3</b>	<b>FACADER</b>					
3.0	<p>Generelt: Facader er traditionelle grundmurede m. aftagende murlykkelse fra kælder til murkrone. Gadefacade fremstår med karnapper afsluttende med karnapallaner i røde sten med rulleskifter omkring vinduer i hårdbrændte rødbrun sten og sålbænke af naturskifer. Gårdfacader fremstår i rød chaangrende sten med sålbænke under vinduer af naturskifer. Der er to delvis frit liggende gavle.</p>					
3.1	<p>Gadefacade - murværk: Facaden i blankt murværk fremstår generelt i rimelig stand. Der ses dog mindre fugeudfald samt spor efter tidligere reparationer. I.f.m. stillads på ejendommen eftergås murværk for evt. defekte fuger.</p>	<p>D &amp; V Der afsættes 2 mand 1 uge inkl. materialer kr. 5.000,-</p>	74 timer			38.300
3.2	<p>Gadefacade - sålbænke: Sålbænke under vinduer er udført af naturskifer. Der blev umiddelbart ikke konstateret skader på sålbænke. I.f.m. stillads på ejendommen eftergås sålbænke og defekte udskiftes.</p>	<p>D &amp; V Der afsættes udskiftning af 10 lbm sålbænk-</p>	10 lbm			10.000
3.3	<p>Gårdfacader - karnapallaner 5 sal: Murede karnapallaner er støbte betonallaner med udlægger- og forkanthjem. Allanerne udført med murede brystninger i sammenhæng med facademurværk. Nr. 38 5.tv er der på den indvendige side af brystninger ved overgang ml. bund og brystning konstateret revne dannelse. Revnedannelse stammer formentlig fra læringer på de bærende udliggerjern samt forkanthjem. Tæningeme medfører udvidelser af jern og medfører der sprænger beton og murværket. Der er indbygget afløbsrist som er tilsluttet nedløb gennem altanbunden. Der ses ikke skader på belægning, betonbund.</p>	<p>For omfangsbestemmelse af skadesomfang og efterfølgende afhjælpning foretages en partiel frihugning af forkant, udliggerjern på 2 stk. karnapallaner.</p>	2 stk			50.000
3.4	<p>Gårdfacade - murværk: Facaden i blankt murværk fremstår generelt i rimelig stand. Der ses dog mindre fugeudfald samt spor efter tidligere reparationer. I.f.m. stillads på ejendommen eftergås murværk for evt. defekte fuger.</p>	<p>D &amp; V Der afsættes 2 mand 1 uge inkl. materialer kr. 5.000,-</p>	74 timer			38.300
3.5	<p>Gårdfacade - sålbænke: Sålbænke under vinduer er støbte. Der blev umiddelbart ikke konstateret skader på sålbænke. I.f.m. stillads på ejendommen eftergås sålbænke og defekte udskiftes.</p>	<p>D &amp; V Der afsættes 1 mand 1 uge inkl. materialer kr. 2.500,-</p>	37 timer			19.150
3.6	<p>Gavle - delvis frie gavle: Fremstår i blank murværk, røde tegl. Der er ikke umiddelbart registreret skader fra terræn. I.f.m. stillads på ejendommen eftergås murværk for evt. defekte fuger.</p>	<p>D &amp; V Der afsættes 1 mand 1 uge inkl. materialer kr. 1.500,-</p>	37 timer			18.150
	<b>Facader i alt</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>173.900</b>



Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>4 VINDUER</b>						
4.0	<p>Generelt: Vinduer, gadeside 1.sal til og med 5.sal er alle trævinduer m. sprodsør og termoruder udskiftet i 1996 ifm. tagudskiftning. Vinduer, gårdside, stuen til og med 5.sal er alle trævinduer m. sproser og termoruder udskiftet i 1998.</p> <p>Butiksvinduer, apotek er 2-lags termoruder og fremstår i god stand. Cafe'er ældre originale 1-lagsrude og dør til butik.</p> <p>Kældervinduer til gade og gård er trævinduer m. termoruder.</p>					
4.1	<p>Vinduer, 1.- 5 sal mod gadeside: Foreningen oplyser der er problemer med funktion, rådgreb, tæthed og i nogen tilfælde regner det ind. Man har besluttet ikke at vedligeholde vinduer, men i stedet for udskifte vinduer.</p>	Vinduer udskiftes til nye trævinduer m. sprodsør og termoruder. Alternativt nye trævinduer med kifals og koblet rammer m. termoruder.	124 stk.	1.150.670		
4.2	<p>Vinduer gårdside: Der er ikke oplyst problemer med vinduer eller om de er malerbehandlet efterfølgende.</p>	Trævinduer malerbehandles hvert ca. 5. år, afhænger af placering ift. eksponering af sol og regn. Udføres ifm. med stillads på ejendommen, tagudskiftning.		196.735		196.735
<b>Vinduer i alt</b>				<b>1.347.405</b>	<b>0</b>	<b>196.735</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>5 UDVENDIGE DØRE</b>						
5.0	Generelt: Døre til hoved- og bitræppe samt udv. kælder nedgange ol.					
5.1	Gædefacade - Døre til trappeopgang: Originale mahagoni ramme døre med enkelt lag glas og gitter udsmykning og sparkeplader af messing. Ingen bemærkninger.	D & V.	2 stk.			
5.2	Gårdfacade - Døre til bi-trappeopgange: Nyere træ døre med fyldninger og bundglaslister og bundstykke af alu. Fremstår med mindre brugs skrammer på malerbehandlet overflader, men intakte. Dørene er uheldigt lidt for høje hvorfor der ikke er opkant under og hvilket igen medfører risiko for vadmindrængning ifm. vandspejlsopbygning på	D & V. Montering af sparkeplader.	2 stk.	2.400		
5.3	Gårdfacade - Dør til kældre: Se pos. 5.2	D & V. Montering af sparkeplader.	2 stk.	2.400		
5.4	Døre karnapallaner 5 sal mod gade: Karnapallanderspartier i lejligheder sal samt i kviste er af samme type og er udskiftede i 1996. Allandørsparterne er træ partier med thermo ruder. Er i tilsvarende stand som vinduer, se pos. 4.1.	Allandøre udskiftes til nye trædøre m. sprodsør og termoruder.	5 stk.	75.000		
5.5	Garageporte: Garageporte er bræddebeklædte trærammer sidehængslet. Porte er i rimelig stand, dog noget "frønnet" i bunden mod terræn.	D & V. Garageporte på gårdsider snedkereftergås og malerbehandles.	5 stk.		60.000	
<b>Udvendige døre i alt</b>				<b>79.800</b>	<b>60.000</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>6 TRAPPER</b>						
6.0	Generelt: To hovedtrapperum m. elevator, og to bitrapperum.					
6.1	Hovedtrapperum: Indgangsreposer, løb og repos i stueplan er betonudstøbning ml. profiler og med terrazzobelægning. Trappe af træ, malerbehandlet og med belægning på trin og reposer af linoleum. Vægge, loft, underside af løb / reposer fremstår malerbehandlet. V. indgangsrepos er postkasseanlæg. Døre til lejligheder er med blændet overparti og ramme døre malbehandlede med dørspion og brevindkast.  Overflader i trapperum generelt: God stand, med partielle brugsspor / skrammer ol. på overflader. Terrazzobelægning på reposer har revner som følge af profiler er rustangrebet.	Reparation af revner i terrazzobelægning ved ophugning af revner og overfaldebehandling og profiler samt tilstøbning og retabl. af terrazzobelægning.	2 stk.		170.000	
6.2	Elevator: Ældre elevatorer m. døråbning fra hovedrepos i trapperum, stop st.- 5.sal, spilrum i tagetage og maskinrum i kælder. Elevatorstol m. begrænset størrelse.  Overflader fremstår generelt i god stand, med partielle brugsspor / skrammer ol. på overflader.  Der er ikke udført funktionstest eller nærmere gennemgang / vurdering af elevatorers tilstand. Det forudsættes at elevatorer løbende tilses / serviceres af elevatorfirma og der udføres kontrol af akkrediteret inspektionsorgan jf. gældende regler.	D & V.	2 stk.			
6.3	Bitrapper kælder til spidsloft 6.sal: Traditionelle trætrapper m. lakerede trin, malede vanger, væm, håndliste mv. Pudsede vægge, malerbehandlet. Oprindelige fyldningsdøre m. anslagsliste som brandsikring. Tæthed er ikke kontrolleret.  Overflader fremstår generelt i god stand, med nogen brugsspor / skrammer ol. på overflader.	D & V. Organisk materiale under terræn er uhaendigt mæssigt især når kælderyd-vægge er opfugtede. På sigt bør trappeløb til kælder samt indgangsreposer udskiftes til beton.	2 stk.			160.000
<b>Trapper i alt</b>				<b>0</b>	<b>170.000</b>	<b>160.000</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>7</b>	<b>PORTE / GENNEMGANGE</b>					
7.0	<p>Port gennemgang: 2-fløjet gitterport af stål med udsmykning, malerbehandlet. Vægge fremstår i blankt murværk, loft fremstår isoleret og malerbehandlet. Belæg er af asfalt.</p> <p>Overflader generelt: God stand, med partielle brugsspor / skrammer ol. på overflader. Den ene port fløj er ikke helt i lod, skæv. Malerbehandlede overflade har flere rust gennemslag. Synlig betondrager i loft, hovedskillerum syner uden isolering.</p>	D & V.	1 stk.			
<b>Porte i alt</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om	Udføres om	Udføres om
				0-2 år	3-5 år	6-10 år
<b>8 ETAGEADSKILLELSER</b>						
8.0	Generelt: Etageadskillelser er udført m. bærende jernprofiler som spænder fra facade til hovedskillevæg til facade.					
8.1	Etageadskillelser over kælder: Udført af beton udstøbt m. jernprofiler, båret på facademure hhv. underliggende bæreprøjle parallelt m. facader / hovedskillevægge hvor der er åbninger, murhuller. Der er flere steder tæring på synlig underside af jernprofiler i dæk. Skader ses bl.a. som beskrevet under pos. 6.1, hovedtrapper.	Afræsning af rust og overfladebehandling af bærende profiler.				
8.2	Etageadskillelser, 1.- 5.sal: Bærende jernprofiler, opbygget m. træplanker i flanger, trægulv, indskudslag m. lerindskud og pudset loft på forskalling. Der er ikke registreret / oplyst om problemer.	D & V.				
<b>Etageadskillelser i alt</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>9</b>	<b>WC / BAD</b>					
9.0	<p>Generelt: Jf. BBR-meddelelse: 21 stk. boliger m. eget wc / bad (besigtiget H. C. Ørsteds Vej nr. 38, 4. sal tv, nr. 38, 4. sal th., nr. 38 5. sal tv, samt Danasvej nr. 42, 1. sal th) 3 stk. toilettrum og 1 stk. bad i alt i erhverv. Diverse fælles VVS-installationer er beskrevet i særskilte afsnit.</p>					
9.1	<p>Wc / bad i besigtigede boliger.</p> <p>Separat Wc-rum med adgang fra gang nr. 38, 4. sal tv og th: Terrazzogulv m. hulkehi mod vægge, flisebeklædte vægge, gulvstående toilet og håndvask. Der er ikke registreret defekter.</p> <p>Nr. 38, 4. sal tv og th er adgang til bad direkte fra tilstødende soveværelse nr. 42, 1. sal th er med adgang fra gang: Flisebelægning på gulv og vægge, brusenicher med afskærmning, gulvstående toilet og håndvask. Vaskeskab. Vaskemaskine/ vaskesøjle. Helt eller delvis skjulte rørføringer mv. Nr. 42, 1. al th kunne der ikke umiddelbart konstateres de foreskrevne 20mm fald fra indtrængning til bad og til ok. gulv afløb, uden for bruseniche.</p> <p>Der kunne umiddelbart ikke registreres aftrækskanal fra badeværelse nr. 38 4. sal tv og th. Det antages at vindue i facaden fungerer som ventilering af badeværelse. Jf. BR18, skal der være mekanisk ventilation fra badeværelser med luftskifte der skal kunne øges min. til 15/s.</p>	D & V.				
9.2	<p>Wc i erhverv, st. / kld.: Ikke registreret. Jf. BR18, skal der være mekanisk ventilation fra wc-rum med luftskifte på min. 10/s.</p>	D & V.				
<b>Wc / bad i alt</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>10</b>	<b>KØKKEN</b>					
10.0	Generelt: Jf. BBR-meddelelse: 21 stk. boliger m. eget køkken. Diverse fælles VVS-installationer er beskrevet i særskilte afsnit.					
10.1	Køkkener besigtiget:  Individuelt indrettet med køkkenelementer, bordplader m m. køleskab, komfur og emhæste.  Der kunne ikke registreres aftrækskanaler for køkkener. Jf. BR18, skal der være mekanisk ventilation fra køkkener med luftskifte der skal kunne øges til min. 20/l/s.					
<b>Køkken i alt</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>11 VARMEANLÆG</b>						
11.0	Generelt: Der er foretaget registrering i varmecentral, kælder, lagelagte, 4 lejligheder, i erhverv i stueetage og delvis i kld.					
11.1	Varmecentral - opbygning:  Varmecentral - opbygning: Varmeanlæg er fjernvarmeforsynet, opstillet i tidligere kedelrum i kælder hvor der ligeledes er viceværtskontor. Anlægget er opbygget med unit med veksler, pumper, styring mv., samt varulvudbeholdt mv. Der er ikke foretaget en gennemgang af driftaflysninger hvis disse foreligger. Der henvises til evt. Energimærke. Der er ikke oplyst om driftproblemer og anlægges skønnes umiddelbart at være i rimelig god stand.  Varmeanlægget har fået monteret strengregulering på alle stigstrengene	D & V. Der henvises til udført "Energimærkning" mht. omfang af isolering og forslag til forbedringer. Udskiftning af delkomponenter eller evt. optimering af styring må bero på behov / rentabilitet i forhold til drifttilstand, herunder særligt hvis der evt. betales strafafgift pga. for lille afkøling.	1 stk.			
11.2	Radiatoranlæg: Oprindeligt 1 strengt anlæg med stigstreng og radiatorer typisk placeret ved vinduer/facader men enkelte er placeret i indeliggende toiletrum og ved hovedskillerum. Radiatorer er overvejende søjleradiatorer men er partielt udskiftet til pladeradiatorer, sandsynligt ifm. tæring. De originale søjleradiatorer må grundet deres alder skønnes at kunne medføre lækage. Der er monteret termostatventiler de fleste steder. Der er i kælder monteret en række radiatorer i forsøg på at afkøle centralvarmevandet yderligere hvilket medfører et unødigt spildforbrug der omkostningsmæssigt langt overstiger en evt. bøde for manglende afkøling. Varmeanlægget har fået monteret strengregulering på alle stigstrengene. Det er oplyst at der ifm. monteringen er sket en indregulering af anlægget.	D & V. På længere sigt kunne det overvejes, at udskifte radiatoranlægget til nyt 2 strengt anlæg med nye radiatorer dimensioneret til fjernvarmedrift. Indtil anlægget udskiftes bør der føres registrering af lækager på radiatorer. Der medtages udskiftning af 3 radiatorer/år.  Tilførslen af frisk vand på centralvarmeanlægget bør begrænses evt. ved anvendelse af behandlet vand. En information / driftforskrift til beboere kan betyde at fremløbstemperaturen kunne sænkes og fjernvarmedriften dermed forbedres.  Varmeanlæg eftergås, og der monteres termostatventiler/termostathoveder på alle radiatorer med manuelle ventiler og herudover bør der monteres og plomberes radiatortermostathoveder på radiatorerne på trapperne.	1 stk.	63.000	63.000	84.000
11.3	Forbrugsmålere: Der er elektroniske målere på radiatorer. Det antages at forbrug opgøres i varmeregnskab og der afregnes efter individuelt forbrug.  Der er elektroniske målere på radiatorer. Det antages at forbrug opgøres i varmeregnskab og der afregnes efter individuelt forbrug.	Ingen arbejder				
11.4	I forbindelse med montering af strengreguleringsventiler er der blottagt rørstræk der er overfladebelagt med asbest der som følge af blottægningen er potentiel kilde til asbestforurening af kælderen. Ligeledes ses rørstræk på loftet med blottagt asbest.	Installation asbestsaneres ved afrensning af blottagte rørstræk med asbest. Overgang til blivende intakt isolering markeres og indkapsles. Prissætningen heraf afhænger i stort omfang af om forureningen er spredt så kælderen skal rengøres i sin helhed. Der afsættes beløb under forudsætningen af forureningen ikke er spredt.	1 stk.	67.500		
11.4	Just gennemførte montering af strengreguleringsventiler på anlægget mangler at blive isoleret ligesom flere stræk efter udskiftninger og ombygninger mangler isolering. Dette gælder i kælder men også på udvalgte stæk i tagrummet.	Udskiftede strengreguleringsventiler og uisolerede rørstrækninger efterisoleres især er dette vigtigt på loftet hvor varmespildet ikke tilgår ejendommen.	1 stk.	51.000		
<b>Varmeanlæg i alt</b>				<b>181.500</b>	<b>63.000</b>	<b>84.000</b>



Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>12 AFLØBSINSTALLATION</b>						
12.0	Generelt: Der er foretaget registrering i kælder, tagetage / 5.sal, 2 lejligheder, i erhverv i stueetage og delvis i kld.					
12.1	I lejligheder og kælder betjenende lejligheder: Faldstammer i køkken for afløb fra KV og evt. vaske- eller opvaskemaskine og faldstammer i badeværelser er udført i støbejern med jøtkoblinger og generelt i god stand.  Forventet levetid: 40-60 år Skønnet restlevetid: 40 år	D & V. Herunder rensning ved tilstopning.	1 stk.	0		
12.3	I kælder og stueetage: Faldstammer i kælder og indmuret i facade i stueetage til afledning af tegvand er ældre støbejern med muffe. Enkelte er delvis udskiftet til plast. Der ses her opfugtning af murværk omkring, især hvor rørene er indmuret.  Forventet levetid: 40-60 år Skønnet restlevetid: 5-15 år	Det anbefales at planlægge en udskiftning/foring af regnvandsstammer i kælder og stue idet delvis indmurede rør med utætheder medfører vandudtrængning og deraf afledt unødigt opfugtning. Indvendig foring af stammerne kan forhindre udtrængning af vand i murværk.	6 stk.		120.000	
<b>Afløbsinstallation i alt</b>				<b>0</b>	<b>120.000</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om	Udføres om	Udføres om
				0-2 år	3-5 år	6-10 år
<b>13</b>	<b>KLOAK</b>					
13.0	Generelt: Kloakanlæg for afløb fra wc/bad, køkkener, tagvand og overfladeafvanding jf. tilgængelige tegninger. Der er alene foretaget inspektion fra terræn. Anlægget tilstand kendes ikke men der er ikke oplyst om driftsproblemer. Anlægget i gården er tilpasset ifm. gårdrenoveringen.	Kloakanlægget antages at være i god stand. Der afsættes et løbende vedligeholdsbudget	1 stk			
13.1	TV-inspektion: Der er ikke udført TV-inspektion af kloak i forb. m. rapporten.	Det anbefales at få udført TV-inspektion af kloakanlægget for fastlæggelse af omfang af defekter herpå.	1 stk	40.000		
13.2	Kloakanlæg: Evt. defekter konstateret v. TV inspektion. i forlængelse af konstatering af opfugning af murværk omkring regnvandfaldstammerne indmuring og gennemføring i kældervæggen forudsættes der er være skader på kloakledninger og brønde til gadeside.	Drift & vedligeholdelse. Evt. defekter udbedres. Der afsættes rådighedsbeløb.	1 stk		100.000	
13.3	Brænddæksler og riste	Drift & vedligeholdelse	1 stk			
<b>Kloaksinstallation i alt</b>				<b>40.000</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>14 VANDINSTALLATION</b>						
14.0	<p>Generelt:</p> <p>Der er foretaget registrering i kældere, tagetage, lejligheder, i erhverv i stueetage og delvis i kld.</p> <p>Vandstik er indført til kældere.</p> <p>Der er central produktion af varmt brugsvand i varmecentral i kældere.</p>	Installationen er overvejende eksisterende galvaniseret installation				
14.1	<p>Central produktion af varmt brugsvand:</p> <p>Der er varmtvandsbeholder i varmecentral i kældere</p> <p>Se pkt. 11.2</p>	D & V. VVB afkalkes og renses:	1 stk			
14.2	<p>Kælderforsyningsnet:</p> <p>Installationen i varmecentralen og i øvrig kældere er overvejende eks. galvaniserede installation.</p> <p>Der kan konstateres spredte tæring på typiske punkter ved bøjninger og ved tilslutningspunkter og ventiler af messing. Synligheden af tæring begrænses dog af isoleringen der forhindrer en fuld inspektion. Der er dog foretaget udskiftninger af rørføringer til nye galvaniserede og rustfrie rør hvilket indikerer forbedring af tæring/utætheder. Udskiftede rør mangler isolering.</p> <p>Ved udskiftet rørføring efter stikgennemføring er RF-rør ikke kondensisoleret og har derfor kondensskader på yderside.</p>	D & V. Installationen planlægges udskiftet til ny rustfri installation med rødgodsfitting. Installationen isoleres iht. norm herfor.	1 stk			420.000
14.3	<p>Stigestreng i køkkener:</p> <p>Der er stigestreng forsynende køkken og visse steder køkken i nabolejlighed evt. skjult i rørkasse eller skab.</p> <p>Stigestreng er udført i galvaniserede rør.</p> <p>Der er ikke monteret målere for BK / BV.</p> <p>Installationen er uisoleret på både varmt og koldt vand hvilket medfører uhensigtsmæssig opvarmning af koldt vand samt varmetab på det varme vand. Varmetabet medfører endvidere at retningslinjerne for opretholdelse af en gennemgående varmtvandsstemperatur på over 50 °C ikke overholdes. For lav temperatur kan medføre risiko for legionella.</p> <p>Forventet levetid: 30-50 år (minimum) Skønnet restlevetid: 2-15 år</p>	D&V Det anbefales at foretage en totaludskiftning af stigestreng med henvisning til anbefaldede udskiftning af installationen i kældere og manglen på isolering. Det kan ikke anbefales at have to forskellige rørmaterialer i kældere og på stigestreng. Stigestreng forudsættes udskiftet til nye rustfrie RF rør med rødgodsfitting. Installationen isoleres iht. norm herfor.	1 stk.			350.000

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om	Udføres om	Udføres om
				0-2 år	3-5 år	6-10 år
14.4	<p>Stigstrengene i badeværelser:</p> <p>Stigstrengene er udført i galvaniserede rør.</p> <p>Stigstrengene i badeværelser er fordelt med selvstændig koldvandsledning for toilet og håndvask (gl. toiletstreg) samt selvstændig forsyning af badekar, visse steder fra streng i naboledighed. Varmtvandsforsyningen sker fra streng i badeværelset. Rørføringer oprindeligt synlige rørføringer men er ifm. renoveringer indbygget i rørkasser. I disse tilfælde mangler lovpålagte inspektionslemme ved rørsamlinger.</p> <p>Der er ikke monteret målere for BK / BV.</p> <p>Tilstand af rør er varierende fra ingen skader til tæringsskade med rustudfældninger. Der er forevist udskiftet stigstreng med gennemtæring og tilkalkning af rør.</p> <p>Installationen er isoleret på både varmt og koldt vand hvilket medfører u hensigtsmæssig opvarmning af koldt vand samt varmetab på det varme vand. Varmetabet medfører endvidere at retningslinjerne for opretholdelse af en gennemgående varmtvandstemperatur på over 50 °C ikke overholdes. For lav temperatur kan medføre risiko for legionella.</p> <p>Forventet levetid: 30-50 år (minimum) Skønnet restlevetid: 2-15 år</p>	<p>D&amp;V</p> <p>Det anbefales at foretage en totaludskiftning af stigstrengene med henvisning til anbefalende udskiftning af installationen i kælder og manglen på isolering. Det kan ikke anbefales at have to forskellige rørmaterialer i kælder og på stigstrengene.</p> <p>Stigstrengene forudsættes udskiftet til nye rustfrie RF rør med rodgodsfittings. Anlægget bør planlægges ændret så antallet af stigstrengene og afgreninger herfra begrænses. Dette reducerer også antallet af målere.</p> <p>Installationen isoleres iht. norm herfor.</p>	1 stk			380.000
14.5	<p>Koblingsledninger:</p> <p>Koblingsledninger fra T-stykke/afgrening er i registrerede "originallejligheder" udført af galvaniserede rør. I ombyggede lejligheder er anvendt kobber/pex/alupex hvilket kan medføre tæninger på ejendommens stigstrengene. Koblingsledninger og vedligeholdelsespligten heraf antages at tilhøre lejligheden.</p>					
14.6	<p>Forbrugsmålere:</p> <p>I de besigtigede lejligheder er der ikke registreret målere for koldt og varmt brugsvand.</p>	<p>I forb.m. udskiftning af installation skal der monteres vandmålere for koldt og varmt brugsvand samt afspærring.</p>	1 stk			96.000
<b>Vandinstallation i alt</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.246.000</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>15</b>	<b>GASINSTALLATION</b>					
15.0	Generelt: Der er foretaget registrering i kælder, tagetage / 5.sal, lejligheder, i erhverv i stueetage og delvis i kld. Gasstik er indført til kælder.	Gas er visse lejligheder nedlagt og afproppet.				
15.1	Sligeslange: Placeret i køkkener i lejligheder	D & V.				
15.2	Gasinstallation i lejligheder: I de besigtigede lejligheder er der registreret både el-, og gaskomfurer. Gasinstallation formodes at være nedlagt i flere lejligheder.	D & V.				
<b>Gasinstallation i alt</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>16 VENTILATION</b>						
16.0	Generelt: Der er foretaget registrering i tagrum, 4 lejl. lejligheder, i dele af erhverv i stueetage og delvis i kld.					
16.1	Der findes ingen fælles mekanisk ventilation i ejendommen. Toiletter og køkkener er ventilerede via vinduesåbninger og gennem naturligt ventilerede udluftningskasser hvor toiletter er indeliggende.  Der er registreret revner i aftrækskasser på spidsloftet hvor afkastet er utilstrækkeligt tilsluttede taghætter. Den utilstrækkelige tilslutning/tætning medfører risiko for kondenssætning i tagrummet.  Der er registreret en lejlighed hvor eftermonterede emhætter fører afkastluft direkte op gennem tagrum. Der er enkelte afkast fra baderum og måske køkkener gennem facaden og vinduer mod gårdside.	Rensning af kanaler bør foretages hvert 5-10 år.  På længere sigt etablering af mekanisk ventilation i form af ventilatorer på spidsloft. Herved kan underliggende ventilationskanaler i køkken anvendes som afkast fra bl.a. ombyggede eller nye omfang og indeliggende badeværelser. Der skal her monteres kontrolventiler og evt. omfang mod spjæld men uden motorer. Prissættes efter projektering og ønsket omfang.  Tilpasninger af tilslutninger til taghætter i tagrum udbedres ifm. tagrenovering. Såfremt taget ikke renoveres indenfor 5 år anbefales tilslutningerne tilrettet og forbedret.		40.000		70.000
16.2	Erhverv og kælder herunder: Der er naturlig ventilationsafkast via kanaler i stueplan. Vedr. kælder henvises til ansnit kælder og ventilation ifm. nedlagte lyskasser.	D & V.	1 stk.			
<b>Ventilation i alt</b>				<b>40.000</b>	<b>70.000</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>17</b>	<b>EL-INSTALLATION</b>					
17.0	<p>Generelt: EL-stik er indført til kælder via hovedbly og stigeledninger i opgangene til lejlighedernes måler-/gruppetavler. Fællesinstallationer er ført i kælder i kabelkasser, trærør og kabler.</p> <p>Trappebelysning er udført som skjult installation.</p>					
17.1	<p>Hovedbly: Kapacitet er ikke registreret</p>	D & V.	1 stk			
17.2	<p>Fællesinstallation Hoved EL-tavle i kælder under nr. 42: Installation for fællesarealer, lys i trapperum, på facader, elevator, pumper i varmecentral mv. Tavlekomponenter, (sikringsgrupper, HFI / HPFI-relæer, urstyring mv.) af varierende alder / udførelse - en hel del er ældre. Der er ikke registreret / oplyst om problemer.</p> <p>Trapperum: Lysinstallation er m. ældre afbrydertryk, skjult kabelføring og kuppelarmaturer.</p>	<p>D &amp; V. Som del af drift bør udføres "el-tjek", hvor tavler eftergås for ubenyttede / ulovlige komponenter / installation og hvor opmærkning opdateres til aktuelle forhold.</p> <p>D &amp; V.</p>	1 stk	25.000		
17.4	<p>Forsyningsledninger til lejligheder / erhverv: Kabeltværsnit / kapacitet er ikke registreret. Stigeledninger skønnes med tilstrækkelig kapacitet til aktuelt forbrug med el-komfurer og evt. vaskemaskine / tørrestumbler. Der er ikke registreret / oplyst om problemer.</p> <p>Der er ikke udført en regulær el-teknisk gennemgang / funktionstest af installation. Der er ikke oplyst om problemer med installation.</p>	D & V.				
17.5	<p>Installation i lejligheder: El-installationer i lejlighederne tilhører disse.</p>					
<b>EL-installation i alt</b>				<b>25.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om	Udføres om	Udføres om
				0-2 år	3-5 år	6-10 år
<b>18 ØVRIGE ARBEJDER</b>						
18.0	Generelt: Omfatter alle bygningsdele som ikke er medtaget under konto 1-17.					
18.1	Lejligheder: Omfatter bygningsdele, overflader mv. i respektive lejligheder. Besigtigede boliger: Generelt god vedligeholdelsestilstand.	D & V.	21 stk			
18.2	Erhverv: Omfatter bygningsdele, overflader mv. i respektive erhverv. Varierende udførelse / alder / tilstand. Ikke registreret nærmere.	D & V. Vedligeholdelse forestås af respektive erhverv / lejer?	3 stk.			
<b>Øvrige arbejder i alt</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om 0-2 år	Udføres om 3-5 år	Udføres om 6-10 år
<b>20 BYGGEPLADS</b>						
20.1	Generelt: Byggeplads omfatter stillads ol. materiel for udførelse af arbejder på facader, tag mv. samt øvrige ydelser såsom affaldshåndtering, mandskabsskure ol.					
20.2	Byggeplads - stillads: Stillads, arbejdsplatform eller lign. som er nødvendigt for at udføre arbejder på tag, facader og vinduer.	M <sup>2</sup> stillads gade og gård i 90dage inkl. plasterdækning på tagsag Vinduesudskiftning 80 sage til gadeside og 60 dage på gårdside til vinduømaling	2.809	524.370		915.214
20.3	Byggeplads - Overdækning: Overdækning af bygning som er nødvendigt for at udføre arbejder på tag.	M <sup>2</sup> Overdækning bygning 60dage	846			523.946
20.4	Byggeplads - øvrige: Omfatter udgifter til diverse grej / ydelser som er nødvendige for at udføre arbejder jf. projektforslag, herunder materialecontainere, p-afgifter mv.	Afsat		165.000		220.000
<b>Byggeplads i alt</b>				<b>689.370</b>	<b>0</b>	<b>1.659.160</b>

Pkt.	Registrering og tilstand	Projektforslag	Omfang	Udføres om	Udføres om	Udføres om
				0-2 år	3-5 år	6-10 år
<b>SAMLET ØKONOMI - KONTO 1 - 20</b>						
1	TAG			0	0	2.496.440
2	KÆLDER / FUNDERING			95.000	0	0
3	FACADER			0	0	173.900
4	VINDUER			1.347.405	0	196.735
5	UDVENDIGE DØRE			79.800	60.000	0
6	TRAPPER			0	170.000	160.000
7	PORTE / GENNEMGANGE			0	0	0
8	ETAGEADSKILLELSER			0	0	0
9	WC / BAD			0	0	0
10	KØKKEN			0	0	0
11	VARMEANLÆG			181.500	63.000	84.000
12	AFLØBSINSTALLATION			0	120.000	0
13	KLOAK			40.000	100.000	0
14	VANDINSTALLATION			0	0	1.246.000
15	GASINSTALLATION			0	0	0
16	VENTILATION			40.000	70.000	0
17	EL-INSTALLATION			25.000	0	0
18	ØVRIGE ARBEJDER			0	0	0
19	PRIVATE FRIAREALER			0	0	0
20	BYGGEPLADS			689.370	0	1.659.160
	SUM			2.498.075	583.000	6.016.235
	RÅDIGHEDSBELØB TIL UFORUDSETE UDGIFTER		10%	249.808	58.300	601.624
	SUM, HÅNDVÆRKERUDGIFTER EKSKL. MOMS			2.747.883	641.300	6.617.859
	TEKNIKERHONORAR - 8 - 15% AF HÅNDVÆRKERUDGIFTER EKSKL. MOMS, DER MEDREGNES:		12%	329.746	76.956	794.143
	SUM			3.077.629	718.256	7.412.002
	MOMS		25%	769.407	179.564	1.853.000
	<b>BYGGEOMKOSTNINGER, INKL. MOMS</b>			<b>3.847.036</b>	<b>897.820</b>	<b>9.265.002</b>

NOTE: Udgifter til administration, finansiering og diverse bygherreomkostninger er ikke indeholdt