


Torben Wormslev

CVR: 20 05 24 81

Energi og miljø

 F.R.I.

Bernhard Bangs Allé 23  
2000 Frederiksberg

Tlf. 3810 0101  
Fax 3810 6202

E-mail: wormslev@wormslev.dk  
Internet: www.wormslev.dk

Miljøvidst Energinyttelse



19. december 2000

2338 Sortedams-hus

Bygningsgennemgang

## 1. GENEREL BESKRIVELSE

Ejerforeningen Sortedamshus  
Sortedams Dosseringen 65 A & B  
Helgesensgade 1  
2100 København Ø

Matrikel nr.: 2388 & 2441 Udenbys Klædebo  
BBR-ejendoms nr.: 520463.101 & 520463.101  
Opførelsesår: 1895

Bebyggelsen: 5 etager +kælder + tagetage(pulterrum)  
Grundareal: 897m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej  
Bebygget areal: 622 m<sup>2</sup>  
Bruttoetage areal: 3115 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 618 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 578 m<sup>2</sup>  
samlet beboelsesareal: 3115 m<sup>2</sup>  
Antal boliger: 20

Administration: Advokat Niels E. Valdal  
Øster Allé 33, 2100 København Ø

### Generel beskrivelse af ejendommen:

Ejendommen er opført på hjørnet af Sortedams Dosseringen og Helgesensgade.

Bygningerne er i 5 normaltag og kælder med varmecentral, cykelparkering, pulterrum mm. samt tagetage der benyttes til pulterrum og tørreloft.

Ejendommen har københavnertag med oprindelig naturskifferbeklædning og tagpap. Tagetagen er forsynet med kviste/karnapper.

Bygningerne er opført med massive murede vægge i tegl. Facade mod gade er i røde sten med pudset og malet underfacade og udsmykket med gesimser, relieffer og karnapper. Facader mod gård står i blank mur i gule sten og med pudset og malet høj sokkel.

De vinduer, der er udskiftet, er udskiftet lejlighed for lejlighed.

Centralvarme er installeret i ejendommen i 1936.

Der er udført brandsikring af ejendomme i 1980.

## 2. BYGNINGSDELISOVERSIGT

Nr.	Betegnelse
	TERRÆN
	Er ikke nærmere vurderet. Forudsat at indgår i den almindelig daglige drift.
	UDVENDIGE BYGNINGSDELE
	Primære bygningsdele:
(12)01	Fundamenter og kældervægge
(13)01	Terrændæk, kældergulve
(21)01	Ydervægge af tegl, gårdside
(21)02	Ydervægge af tegl, gadeside
(24)01	Tunge udvendige trapper
(27)01	Tag med tagpap
(27)02	Tage med skiffer
	Kompletterende bygningsdele
(31)01	Vinduer i facader, gårdside
(31)02	Vinduer i facader, gadeside
(34)01	Døre i facader
(37)01	Skorstene
(37)02	Taghætter
(37)03	Inddækninger og brandkamme
(37)04	Isolering og ventilering
(37)05	Kviste
(52)01	Tagrender og -nedløb
	INDVENDIGE BYGNINGSDELE
	VVS-anlæg
(52)02	Faldstammer *)
(52)03	Afløb *)
(52)04	Sanitet *)
(53)01	Brugsvandsinstallation (rør, ventiler mm.) *)
(53)02	Beholdere *)
(56)01	Varmeinstallation (rør, ventiler mm.) *)
(56)02	Radiatorer *)
(59)01	Varmecentral, rørsystem mm *)
(59)02	Varmecentral, pumper og automatik *)

### **3. BYGNINGSDELSEGENNEMGANG**

#### **Vedligeholdelse**

Angiver her ved bogstav der har følgende betydning:

F = forebyggende vedligeholdelse

A = afhjælpende vedligeholdelse

O = genopretning (udskiftning)

M = modernisering, nyanlæg, forbedring

NU= nærmere undersøgelse er påkrævet for at afklare årsag og dermed udbedringsmuligheder.

#### **Levetid/restlevetid**

Angiver forventet levetid ved normal vedligeholdelse ved genopretning eller modernisering eller den forventede restlevetiden af bygningsdelen ved normal vedligeholdelse.

#### **Eftersynsinterval**

Angiver den normale periode imellem grundigt eftersyn af kvalificeret person.

#### **Vedligeholdelsesinterval**

Angiver den forventede periode imellem forebyggende eller afhjælpende vedligeholdelse.

(12)01	Fundamenter og kælderydervægge	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Kældervægge, såvel udvendige som indvendige, er udført i murværk og formentligt er fundamenterne ligeså. Der ses opfugtning af især kælderydervæggene såvel indvendigt som udvendigt, men også partielt af de indvendige hovedskillerum/bærende vægge, der er funderet. Sidstnævnte skyldes opslugning af grundfugt via fundamenter og kældervægge, hvorimod fugten i kælderydervæggene også skyldes fugtindtrængen og opslugning igennem de jorddækkede kælderydervægge. Det er således ikke tilstrækkeligt, at hindre fugtopstigningen fra fundamenterne ved indskydning af plade imellem fundament og kældervæg for kælderydervæggens vedkommende, idet det her også eller snare primært er nødvendigt at etablere en udvendig membran og omfangsdræn og dette er givet vis det der vil forhindre den største mængde fugt i at opfugte kælderen. Den fugt/vandgennemsvivning, der har fundet sted igennem bygnings levetid ses også af udvaskningen af kalken i mørtelfugerne.</p> <p>Etablering af membran, isolering og dræn omkring kælderen. – gårdside</p> <p>Etablering af membran, isolering og dræn omkring kælderen. – gårdside</p> <p>Efterfølgende kan en tvangsventilering af kælderen reducere opfugtningen fra den opstigende fugt fra fundamenterne.</p> <p>Evt. etablering af pladeinds kud eller injicering imellem fundamenter og kælderydervægge.</p> <p>Hvilke tiltag, der skal foretages vedr. fugten i kælderydervægge og hvornår disse tiltag skal foretages afhænger af den fremtidige brug af kælderarealerne, sammenholdt med prisen på de forskellige mulige renoveringstiltag og krav.</p> <p>Det er vort skøn, at store dele af kælderen er ubrugelig til opbevaring eller ophold. Det høje fugtindhold er også en medvirkende faktor til skaderne på stålbjælkelaget i etageadskillelsen over kælderen.</p> <p>Mindre tiltag vil muligvis kunne mindske fugtproblemerne. Disse tiltag kunne være:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Etablering af fald i terrænet væk fra kælderen.</li> <li>2. Sikre at tagnedløb og tagbrønde er hele og tætte, evt. renses alle brønde og afløbsledninger i jord.</li> <li>3. Samlingen imellem kældervæg og terrænet gøres tæt så slagregn på facade ledes bort fra bygning (f.eks. asfaltbelægning).</li> <li>4. den foreslåede ventilering af kælderen.</li> </ol>	A/M A A				65 60 skøn 290	m m m	1800 2900 500	120.000 175.000 20.000 145.000 <u>775</u>	

(13)01 Terrændæk, kældergulve		Vedligeholdelse	Levetid/-restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelsesinterval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Terrændæk/kældergulve er støbt i beton og fremstår revnede og ujævne. Der ses enkelte steder opfugtning af grundfugt, men af meget begrænset omfang og denne fugt, der tilføjes kælderens kan fjernes via den foreslåede tvangsventilering af kælderen, som foreslået under forrige punkt.</p> <p>Revnerne i kældergulvene skyldes dels sætningsrevner og dels oprindelige svindrevner. Disse revner kan/vil ved evt. udbedring fremkommer igen, med mindre der udføres nyt terrændæk, hvilket ikke realistisk medmindre lokalernes benyttelse ændres og der til disse ændrede vilkår kræver et plant og evt. revnefrit guly.</p>	(A)									Se punkt (12)01

(21)01	Ydervægge af tegl Gårdside	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Er opført i gule sten med bånd i røde sten ud for 2. og 4. etages brystninger som blankt murværk. Der er ikke andre former for udsmykning af gårdfacaden. Der er dog pudset sokkel svarende til kælderniveau, dvs. ca. 1,50 m over terræn.</p> <p>Generelt fremstår det blanke facademur i god stand, dog ses enkelte områder med delvis manglende fuger/udvaskede fuger og områder med revner i fuger, især i gavlen i baghuset men også enkelte andre steder, især i brystninger, hvilket ikke er ualmindeligt. Imellem baghus og forhus mod 65A ses kraftig revne i mellem brystning og murpille i forhus. Revnerne er kraftigst for oven.</p> <p>Revner bør udbedres inden de næste par år. F.eks. i forbindelse med at der er stillads eller lift til udskiftning/malerbehandling af vinduer.</p>	F					Skøn		20.000	
	<p>Revnerne i gavlen synes kraftigste i de øverste etager. Da sætninger almindeligvis giver de største revner i de nederste etager, bør årsagen søges klarlagt ved nærmere undersøgelser. – Undersøgelsen kan med fordel udføres i forbindelse med undersøgelser af etageadskillelsen omtalt i (33)01.</p>	UN							Se (12)01	
	<p>På den pudsede del af facaden/soklen ses en del fugtskader, som primært skyldes opfugtning af soklen igennem opstigning/opsugning af fugt fra den jorddækkede del af kælderydervæggene og som kan afhjælpes ved etablering af membran og dræning af kælderydervæggen. Efter nævnte foranstaltninger er foretaget kan løs og defekt puds fjernes og nyt puds udføres. Afsluttes med en diffusionsåben malerbehandling.</p> <p>Skaderne skyldes opfugtningen og vil fremkomme igen efter nogen tid efter en renoivering, hvis ikke fugtproblemerne i kælderydervægge løses.</p> <p>Skaderne er mest af æstetisk karakter, men den skadede puds lader også muren opfugt i mindre grad, hvorfor renovering i forbindelse med tiltag omkring fugt i kælderydervægge.</p>	F/A					110	m <sup>2</sup>	375	45.000 <u>65</u>

(21)02 Ydervægge af tegl Gadeside	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskifning
<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Gadesiden er opført i røde sten og med pudset underfacade. Facaden er derudover udsmykket med bånd, gesimser, relieffer, kamapper mm. Pudsede partier er malerbehandlet.</p> <p>Der er en del finere revner i de pudsede partier og fra gadeniveau er observeret en del større partier, hvor pudsen er løs. Over næsten alle vinduer i stueetagen ses finere lodrette revner over vinduerne. Nogle af disse revner fortsætter op i næste etage i endnu finere revner i murværkets fuger. Disse revner indikere mindre differenssætninger, men sætningerne er formodentlig mindre end revnerne i pudsen, da revnerne i pudsen sikker primært er opstået hvor der er løse partier facadepuds.</p> <p>Det kan ud fra besigtigelsen ikke afgøres om den løse puds og revnerne var under udvikling før malerbehandlingen er udført eller er fremkommet efterfølgende, men revneudviklingen er fortsat efter malerbehandlingen er udført.</p> <p>Det skønnes, at det ikke er nødvendigt at foretage nogen reparation på nuværende tidspunkt, men følge udviklingen og evt. foretage reparationer, hvor revner og skader forårsager mulighed for, at nedbør ledes ind i facademuren.</p>									Se (12)01



(24)01	Tunge udvendige trapper	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag										
<b>GÅRDSIDE:</b>  Der er trappe til blandt andet kældergennemgang og cykelkælder. Denne er udført med granittrin og er i god stand, dog er der en revne imellem trappevange og facade, der bør fuges ved lejlighed.  Der er en betontrappe ned til kældertoilet og denne er i rimelig stand.			-50	5	10					1.000
<b>GADESIDE:</b>  Til hovedtrapper er der granittrin, som alle er i god stand. Det nederste trin ved alle hovedtrapper har sat sig en smule. Disse er i modsætning til de andre trin ikke er understøttet af murværk men funderet på terræn. Dette er uden betydning.  Der er en kælderedgang til kældergennemgangen. Denne trappe er i god stand, men der er udført en betonrampe til nedtransport af cykler. Denne rampe har en større revne og er under nedbrydning. Kan med fordel udskiftes til en stålrampe, når nedbrydningen engang gør rampen for ringe.			40 /5-10	5	5-10	2006				10.000 <u>11.000</u>

(27)01	Tag med tagpap	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskifning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Tagfladen: Taget er et københavner-tag med tagpap på den faldende del. Taget er ikke isoleret.</p> <p>Taggappen er i rimelig stand, men der ses en del dampbuler på tagfalden og også enkelte steder hvor der står frit vand efter nedbør. Disse partier, hvor der kan stå frit vand, bør søges udjævnet med asfaltprodukt som f.eks. Apurit.</p> <p>Der er ved besigtigelsen ikke observeret revner i taggappen, men der var ved besigtigelsen kun adgang til enkelte loftsrum, hvorfor enkelte fejl/revner i taggappen ikke kan udelukkes. Der blev ved den indvendige besigtigelse af loftet observeret tegn på tidligere tiders vandgennemtrængning, især omkring skorstene og øvrige taggennemføringer, men ingen tegn på aktuel opfugtning.</p> <p>Da tagpap på træbeklædning, her bræddebeklædning, har en levetid på 10-30 år og idet der er observeret en del dampbuler, hvor taggappen ikke er fastklæbet og derfor kan være arnested for revnedannelse og nedbrydning, bør taget tilstand vurderes løbende, næste gang senest inden for en 5 års periode.</p>	F	-5- 15	2	5	2001	skøn			5.000-10.000

(27)02	Tage med skiffer	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>De skrå tagflader på københavnertaget er skifferbelagte. Skiffertagene er i god stand og der er ikke observeret utætheder ved den udvendige og indvendige, mulige besigtigelse.</p>		-/20- 50	5	5	2006				

(31)01	Vinduer i facader, Gårdside	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringmuligheder/forslag										
En del af vinduerne i lejlighederne er udskiftet til nye trævinduer af forskellige fabrikater. Den resterende del er formodentligt i stort omfang de oprindelige vinduer.										
De nye vinduer er af forskellig stand rent malermæssigt. Der er således enkelte lejlighe-der, hvor de nyere vinduer bør genmaterbehandles nu mens andre formodentligt kan vente 3-5 år.										
De eksisterende vinduer er generelt i dårlig til meget dårlig stand. Dog er vinduer til hovedtrapper i relativ rimelig stand, men det skønnes, at de bør malerbehandles inden for de næste par år, da nedbrydning af malerbehandlingen der synlig partielt. Disse bør undersøges nærmere for vurdering om vinduerne skal udskiftes eller beva-res. Til denne vurdering hører også en vurdering eller et ønske om udskiftning til termoruder.										
Vinduer til køkkentrapper er alle i meget dårlig stand. Det er således konstateret, at bundrammen i flere vinduer er gennemført af råd og endog "hullet" i enkelte ram-mer. Økonomisk forventes det ikke, at kunne svare sig at reparere og malerbehandle disse vinduer, selv om den ringe vedligeholdelse af vinduerne indikere en oprindelig god trækvalitet. Der bør derfor påregnes udskiftning af disse vinduer snarest. Ruder mangler flere steder kit og der er risiko for at glas "falder" ud af rammer.										
Der ses nogen afskalling af sålbænke, der er i naturskiffer og disse bør overvejes ud-skiftet i forbindelse med en eventuel vinduesudskiftning. Der ses en del skår i sålbænkene, hvoraf langt de fleste af disse skader er uden betyd-ning ud over den kosmetiske.										
For malerbehandling eller udskiftning af vinduer skal opstilles stillads, der over-slagsmæssigt beløber sig til ca. 120.000										

(31)02	Vinduer i facader, Gadeside	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Vinduer mod gade er af træ og disse vinduer er af ret oprindelse. De er af ens fabrikat og monteret med termoruder.</p> <p>Vinduerne fremstår med intakt maling og god stand. Vinduer skal vedligeholdes jævnlige, dvs. ca. 5-8 år, for at have en lang holdbarhed.</p>		/40- 50	5	5-8	2003 - 2006	Skøn incl. stillads			300.000

(31)02	Døre i facader	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
Registrering af bygningsdelsens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag		A/O				2001	skøn			15.000
<b>GÅRDSIDE:</b> Er i varierende og ringe vedligeholdelsestilstand, men bør generelt renoveres eller udskiftes i forbindelse med udskiftningen af vinduer til køkkentrapper. Der ses afskalling af maling og rå træ, hvorfor renovering bør foretages snarest.			/40- 50	5	5-8	2003				12.000
<b>GADESIDE:</b> Er relativ nyindsats. Der ses lidt afskaling som følge af slid ved lås og sparkeplade. Døre er trukket tilbage i forhold til facadelinien og det skønnes, at dørene kan/-skal behandles samtidig med vinduer mod gade.						2006				

(33)01 Etagedæk		Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Etagedækket over kælderen er udført som et stålbjælkelag. Der er indikationer på, at også de øvrige etagedæk er udført som stålbjælkelag, hvilket ikke almindeligvis er normalt for ejendomme, men hovedsageligt er benyttet hvor der er store spænd og i dæk imellem kælder og stue, hvor der har været butikker og lignende.</p> <p>Der er observeret korrosion i stålbjælkelaget i kælderen. Omfanget af korrosionen i den enkelte stålbjælke kan ikke umiddelbart afgøres, da det pudsede loft er placeret imellem stålbjælkerne og plant med underside af stålbjælkens underflange.. Der kan dog normalt forventes en sammenhæng imellem korrosionen på undersiden af stålbjælken og den øvrige korrosion i stålbjælken.</p> <p>Der er ved en enkelt synlig stålbjælke observeret fuldstændig gennemtæring af stålprofilens krop ved vederlaget, hvorfor der er sandsynlighed for forskydningsbrud ved vederlaget. (ved den aktuelle stålbjælke er det den ovenliggende terrazzobelægning, der for øjeblikket klarer overførelsen af forskydningen ved vederlaget).</p> <p>Den primære årsag til korrosionen i dæk over kælder vurderes til at være opfugtningen af kælderydervæggene . Der ses således også kraftig korrosion af stålvederlagspladerne til stålbjælkelaget. Disse har flere steder flerdoblet deres tykkelse (hvilket også kan have medført nogle af de revnedannelser der ses i facade og sokkel).</p> <p>Det er set fra andre bygninger, opført på tilsvarende måde, at der også kan forekomme korrosion i de øvrige etagedæk. Dette skyldes primært at murværket opsuger nogen fugt i forbindelse med nedbør. Der ses dog ingen skader på f.eks. karnappernes bærelær, så der skønnes ikke være korrosionsproblemer i de øvrige etager.</p>	NU					skøn			25.000 -30.000

(37)01	Skorstene	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Der ses en vandret revne på den ene skorsten. Fuge udkradses og omfuges.</p> <p>Flere af skorstene er nedlagt og fjernet til under tag. De bevarede skorstene er i god stand.</p>	F		2-5	2-5	2001	skøn			10.000



(37)02 Taghætter		Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag  Der er ingen bemærkninger omkring taghætter.		-/10- 30	5	5	2006				

(37)03 Inddækninger og brandkamme	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Der er i forbindelse med brandkamme og tilslutning til lodrette murede flader udført zinkløskanter. Zinkløskanter er, som sædvanligt, monteret i fuger i murværket. Imellem zinkløskanten og overliggende murværk er fuget med plastisk fuger, der generelt er dårligt udført, idet den i større omfang slipper ved vedhæftningen til murværk. Der er formodentligt ikke afrenset eller primmet i tilstrækkelig omfang. Disse fuger bør omgøres når lejligheden byder sig, ligesom det løbende skal tilses, at de ikke er årsag til unødigt og eventuelt nedbrydende opfugtning af murværk.</p> <p>Der ses mindre partier med lettere afskalning af puds på brandkamme især i forbindelse med ovennævnte fuger. Der er en enkelt rygningsssten på midte af brandkam, har en afknækning af et hjørne, således at nedbøren kan trænge ned i brandkammen. Denne tagsten bør udskiftes.</p>	O	2-3/ 15- 30	1	5-10	2001 2005	ca. 65	m	230	15.000
	F	-/30- 50	5	5-10	2001	skøn			10.000

(37)04 Isolering og ventilering	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Der er ingen isolering af tagrummet.</p> <p>Det er omkring kælderydervægge og fugt foreslået, at etablere en form for tvangsventilering af kælderrummene.</p> <p>Varme og vandrør er isoleret i varierende omfang og denne isolering har varierende alder. Ved reparationer og ændringer ses det flere steder, at ødelagt isolering ikke er genetableret.</p>									

(37)05 Kviste		Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag  Der er kviste i forbindelse karnapper og disse kviste er zinkinddækket og er i god stand. Der er ikke observeret problemer ved den mulige besigtigelse.		-10 -20	5	5					

(52)01	Tagrender og -nedløb	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Tagrender er af nyere dato og i god stand, men bør oprensnes ved først given lejlighed, da de er delvis fyldte.</p> <p>Når tagrender er fyldte eller delvis fyldte af blade, mos og andet medfører det en dårlig afvanding og mulighed for opstuvning ved kraftige regnfald, hvorved vand kan trænge ind i tagfodskonstruktionen. Tagrender bør checkes årligt for tilfyldning.</p> <p>Tagnedløb mod gade er i god stand. Tagnedløb mod gade er ligeledes i god stand</p>	A	-/10- 30	5	5	2006	/			
			-/5- 15	5	1	2001				

(52)02 Faldstammer	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Der er kun besigtiget to lejligheder og i den ene er faldstamme skiftet til muffe over gulv. På denne er observeret lidt rust.</p> <p>Ved besigtigelsen af faldstammer i den anden lejlighed, vurderes det at disse bør udskiftes inden for en 5 års periode.</p> <p>Den generelle stand og udskiftningsgrad af faldstammer i lejligheder kendes ikke for nærværende, så det er en vurdering ud fra de tidligere udskiftninger om en generel udskiftning skal foretages nu eller afvente en løbende revurdring.</p> <p>I kælderen ses faldstammer, af meget varierende alder og stand. Således ses partielle reparationer som nødreparationer og længere stræk der har været udskiftet. Det bør derfor nærmere vurderes, om hvornår en udskiftning bør påtænkes.</p> <p>Udskiftning bør påregnes inden for en periode på 5-10 år.</p>	-/O	5-10	2		2006				
	-/O	-/5-10	2		løben de/ 2006				
	O/ UN								

(52)03	Afløb	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag  Afløb fra køkkenvaske og håndvaske er formodentligt skiftet mange steder i forbindelse med renovering af køkken og bad.  Der må dog regnes med udskiftning af den stor del af dem i forbindelse med udskiftning af faldstammer, hvad enten denne udskiftning sker løbende eller ad en gang.  Afløbsledninger for køkkenvaske, håndvaske og især gulv afløb i badeværelser bør løbende renses. Især gulv afløb i badeværelse kan give optugtning af stålbjælkelaget og dermed risiko korrosion af stålbjælkerne dette sted.		O	-/5- 10		30- 40	2006 2011 2001				

(52)04 Sanitet		Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Den observerede sanitet er af forskellig alder, kvalitet og tilstand.</p> <p>Eftersyn af armaturer og vandklosetter for at minimere vandspild *</p> <p>* Vedligeholdelse henhører formodentligt til den enkelte ejer/beboer, hvorfor udgif- ten dertil ikke medtages.</p>	F	-	2	5-10	2001	/			



(53)01 Brugsvandsinstallation (rør, ventiler mm.)	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Ses at være af varierende alder. Ombygget, ændret og renoveret efter behov igennem tiden. Det bør overvejes nærmere om udskiftning ikke vil være fornuftig i forbindelse med en eventuel renovering af faldstammer.</p> <p>Således bør en udskiftning i kælder overvejes inden for en 5-10 års periode.</p>	UN/ O								



(56)01	Varmeinstallation (rør, ventiler mm.)	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Er generelt af ældre alder, men med lokale reparationer og ændringer udført over en længere periode. Ved ændringer og reparationer er isoleringen ofte ikke genetableret. Det bør overvejes om installationen, i hvert fald i kælderen, ikke skal renoveres i forbindelse med en renovering af faldstammer og øvrige installationer. Således bør en udskiftning i kælder overvejes inden for en 5-10 års periode.</p>									

(56)02 Radiatorer		Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskifning
	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Radiatorer i de to besigtigede lejligheder er gennemgående de oprindelige. Nogle af radiatorerne har fået monteret termostatventiler andre ikke, hvoraf flere er de oprindelige reguleringsventiler.</p> <p>Radiatorer er hovedsageligt placeret ved hovedskillerum/ indvendigt i rummene og ikke under vinduer, som det normalt foretages i dag.</p> <p>En totalreovering, hvor de nye radiatorer placeres under vinduer, kan overvejes.</p>	O								



Vedligeholdelse	Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
(59)01 Varmecentral, rørsystem mm.	<p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Varmecentralen mm. er af nyere dato og det har ikke været opgaven at vurdere disse forhold.</p>								

Vedligeholdelse	Levetid/ restlevetid	Eftersynsinterval	Vedligeholdelses- interval	Første vedligehold	Total mængde	Enhed	Enhedspris	Samlet omkostning for denne vedligeholdelse/udskiftning
<p><b>(59)02 Varmecentral, pumper og automatik</b></p> <p>Registrering af bygningsdelens tilstand og eventuelle udbedringsmuligheder/forslag</p> <p>Varmecentralen mm. er af nyere dato og det har ikke været opgaven at vurdere disse forhold.</p>								