AB Østrigsgården, Østrigsgade 21-25, Serbiensgade 3

Sag nr. 13.309U
April 2026
Rev:

TILSTANDSVURDERING – Østrigsgården 21-25, Serbiensgade 3, København S
Matr. nr. 1337 af Sundbyøster, København



Udført for: AB Østrigsgården

Eibye Rådgivning

Rådgivende Ingeniører ApS
Jernholmen 36 1. sal
2650 Hvidovre
Tlf. 88 82 09 99

Eibye Rådgivning

www.eibyeraadgivning.dk

Eibye Rådgivning

Indholdsfortegnelse

1. Rapportens formål 3
2. Overordnet konklusion 4
3. Ejendomsoplysninger 5
4. Rapportens opbygning og indhold 7
   4.1 Generelt 7
   4.2 Forudsætninger for registreringen 8
5. Ejendomsbesigtigelse 9
   5.1 Fundamenter og kælder 9
   5.2 Klimaskærm 10
   5.3 Øvrige primære bygningsdele 14
   5.4 Lejlighederne 16
   5.5 Tekniske installationer 17
   5.6 Fællesarealer 25
   5.7 Byggeplads 28
   5.8 Teknisk rådgivning 28
   5.9 Øvrige vedligeholdelsesudgifter 29
6. Oversigt over overslagspriser 29

1. Rapportens formål

Formålet med denne rapport er, efter at have besigtiget ejendommen, at få udarbejdet et beslutningsgrundlag til at få defineret den fremtidige vedligeholdelse og drift af ejendommen.

Ejendommen er beliggende på følgende adresser:

- Østrigsgade 21-25 og Serbiensgade 3, i København S.

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

Den detaljerede prioritering af arbejderne bør ske i samarbejde mellem foreningen og Eibye Rådgivning ApS, og der bør udarbejdes en plan over aktiviteternes rækkefølge.

Hvor der foreslås udført arbejder, er der oplyst overslagspriser beregnet på grundlag af erfaringer og prisoplysninger fra entreprenører. Alle priser er håndværkerudgifter ekskl. moms.

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

- BBR Ejermeddelelse pr. 03.03.2026.
- Forsikringspolice
- Tegningsmateriale.
- Øvrigt sagsmateriale.

2. Overordnet konklusion

Ejendommen er i rimelig god stand, og der er løbende udført vedligeholdelse af de forskellige bygningsdele og installationer. Dog er der problemer utætheder i murværket pga. udvaskede og porøse fuger. Her anbefales det at renovere facaden. Kalfatringsfugerne på ejendommen vurderes flere steder til at være at være tæt på slutningen af levetiden.

Vi anbefaler følgende vedligeholdelsesarbejder igangsættes inden for de næste 2 år:

- Istandsættelse af gade- og gårdfacader inkl. kalfatringsfuger og udlæggerjern ved karnapper
- Maling af kvistfronter
- Vinduer eftergås, smøres og justeres

På lidt længere sigt bør følgende vedligeholdelsesarbejder igangsættes:

- Udskiftning af tagbelægning, undertag og tagvinduer
- Løbende malerbehandling af opgangsdøre
- Rensning af aftrækskanalerne hvert 6. år
- Etablering af lodret fugtsikring på gade- og gårdfacade,
  Reparationer af lofter og vægge i kælder

Der skal ikke afholdes væsentlige udgifter til yderligere istandsættelse end de ovenfor nævnte arbejder. Det vigtigste er at vedligeholde ejendommen i henhold til det drifts- og vedligeholdelsesprogram, der er udarbejdet for ejendommen i forbindelse med denne rapport.

Der er ikke konstateret angreb af trænedbrydende svamp i forbindelse med registreringen.

3. Ejendomsoplysninger

Opførelsestidspunkt
I henhold til det udleverede materiale er ejendommen opført i 1914

Arealer
Ejendommen består af 1 bygninger. Bygningen er i 6 etager, ekskl. kælder og spidsloft beliggende på matrikelnummer 1337 af Sundbyøster, København.

Adgangen til lejlighederne er fordelt på 4 hoved- og bitrapper.

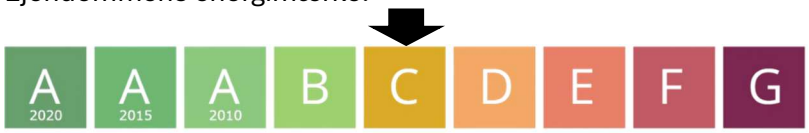
Arealerne fordeler sig som følgende: (Jf. BBR-meddelelse)

Østrigsgade 21-25, Serbiensgade 3

Samlet boligareal	2.419	m^2
Erhvervsareal	104	m^2
Kælderareal	448	m^2
Adgangsareal	0	m^2
Tagetageareal (udnyttet)	304	m^2
Samlet bygningsareal	2.240	m^2

Samlet boligareal stemmer ikke overens med samlet begningsareal, dette kan skyldes den udnyttet tagetage samt fællesarealer.
Bemærk der er registeret nedgravet olietank på grunden.

Ejendommens energimærke:



Gyldig fra 29. marts 2022 til den 29. marts 2032

Ejendommen indeholder i alt 29 beboelseslejligheder og 2 erhvervslejemål.

Under ejendommen findes der kælder, pulterrum, badeværelse, vaske/tørrerum og bygningens varmecentral.

Herudover findes der i gårdområdet beplantninger, opholdsarealer og renovation. Mod vejene findes der fortov.

Installationer
Centralvarmeanlægget er tilsluttet kommunal fjernvarmeforsyning.

Der er fælles faldstammer for badeværelser og køkkener.

Alle enheder er forsynet med koldt og varmt brugsvand i køkken og badeværelse.

Køkkener og indeliggende badeværelser er ventileret med naturlig ventilation.

Forsikringsforhold jf. Købsstrædernes Forsikring, forsikringspolice nr. 01-12B-0163791

Bygningsforsikring
Ejendommen er forsikret til nyværdi og dækker:

- Bygningsbrandforsikring
- Forsikring mod anden bygningsbeskadigelse
- Kortslutningsforsikring
- Glasskadeforsikring
- Sanitetsskader
- Rørskader (både skjulte rør og stikledninger)
- Restværdiforsikring (udløses ved mindst 50 % skade)
- Svampe- og insektskadeforsikring (med undtagelser, fx fra kældertrapper i træ)

Huslejetabsforsikring

- Dækker tab af lejeindtægt ved skade
- Forsikringssum: 3.012.000 kr.
- Dækningsperiode: 12 måneder

Husejeransvarsforsikring

- Husejeransvarsforsikring
  Dækker hvis foreningen bliver ansvarlig for skader på personer eller ting
- Bestyrelsesansvarsforsikring
  Dækker bestyrelsens ansvar (op til 5 personer)

Retshjælpsforsikring

- For andels- og ejerlejlighedsforeninger
- Dækker juridisk bistand i tvister

Løsøreforsikring

- Dækker foreningens fælles løsøre
- Forsikringssum: 50.000 kr.

Opsummering
Vi vurderer, at foreningen har en klassisk og grundlæggende dækkende forsikringsløsning, hvor de mest almindelige risici som brand, rørskader, ansvar og huslejetab er håndteret. Det udgør et fornuftigt fundament for den daglige drift.

4. Rapportens opbygning og indhold

4.1 Generelt

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

- Konstruktion.

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

- Stand.

I dette afsnit beskrives den pågældende bygningsdels vedligeholdelsesmæssige tilstand.

For bedømmelse af bygningsdelens stand og vedligeholdelsesgrad anvendes nedenstående karakterskala:

Karakter 1, 2 og 3: Anvendes hvor bygningsdelene er i almindelig god stand, og der således ikke kræves egentlige vedligeholdelses- eller reparationsarbejder. Karakter 1 er den helt nye eller nyligt vedligeholdte bygningsdel, og karakter 3 er den vel vedligeholdte bygningsdel, der indenfor en kortere periode vil trænge til fornyet vedligehold.

Karakter 4, 5 og 6: Anvendes hvor mindre vedligeholdelsesarbejder eller istandsættelser er nødvendige for at hindre yderligere forfald, og for at sætte konstruktionerne i acceptabel stand. Karakter 4 er bygningsdelen, hvor grænsen for nødvendig vedligeholdelse er overskredet, og karakter 6 er den bygningsdel, der er på vej mod egentligt forfald.

Karakter 7, 8 og 9: Anvendes hvor bygningsdelen er i en sådan forfatning, at store istand-sættelsesarbejder eller egentlig udskiftning er nødvendig.
Karakter 7 er bygningsdelen, hvor en større istandsættelse / eller udskiftning er nødvendig, men kan vente i en kortere periode, og karakter 9 er den bygningsdel, hvor istandsættelse/udskiftning ikke kan vente længere.

- Foranstaltninger.

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

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Alle priser er beregnet som primo 2026.

4.2 Forudsætninger for registreringen

Registreringen er foretaget d. 05. marts 2026 i en periode, hvor vejrliget har været overskyet med sne og regn. I perioden op til registreringen har temperaturerne ligget mellem 0 – 12,8°C. Der er i perioden (februar/marts) målet ca. 45,9mm nedbør i kommunen.

Registreringen af ejendommens facader er foretaget fra gade og gård. Tagflader og inddækninger og lignende er besigtiget fra loft og gade.

Registreringen af kælderydervægge m.v. er foretaget fra kælderen samt fra gård- og gadeside.

Vinduer er registreret fra terræn og fra lejligheder.

Kældervinduer er registreret fra kælder, gade og gård.
Etageadskillelser er registreret fralejligheder, kælder og loftrum. Installationer er registreret fra lejligheder, kælder og fællesarealer.

Der er ikke foretaget hultagning i forbindelse med registreringen, hvorfor skjulte installationer ikke er besigtiget.

Fælles- og udendørsarealer er besigtiget fra gade- og gårdside.

Der er foretaget besigtigelse af:

- Loft
- Kælder
- Hovedtrapper
- Gade- og gårdfacade
- 3 lejligheder
- Varmecentral
- Have

De besøgte lejligheder er følgende:
Østrigsgade 25, 1.th
Østrigsgade 21, 4. th
Serbiensgade 3, 4. tv

5. Ejendomsbesigtigelse

5.1 Fundamenter og kælder

5.1.1 Fundamenter og kælderydervægge

Konstruktion:
Huset er jævnfør det udleverede materiale udført med murede fundamenter og kælderydervægge.
Det er oplyst at der tidligere er udført omfangsdræn langs facaderne og under kælderen.

Stand:
Fundamenterne vurderes at være i generel god stand da der på de overliggende facader ikke er nogen synlige tegn på sætninger, som kan stamme fra funderingsforholdene.
Gavlfundamenterne vurderes at være i generel god stand.

Karakter: 3

Kælderydervæggene fremstår i generel god stand. Der forekommer nogle skader i form af fugtskade, afskalninger og med misfarvet og løst puds som følge af forhøjet fugttransport gennem bygningsdelen.
Der ses tidligere sætningskæder på ejendommens facader, dette kan være forbundet med opfugtede kælderydervægge.

Karakter: 5

Foranstaltninger:
Det anbefales, at man på længere sigt får istandsat kælderen. Hermed menes at alt løst puds fjernes og ødelagte fuger eftergås.
Herefter bør der udføres fugtmålinger for at konstatere, hvor stor fugtpåvirkningen er.
Omfanget af nødvendige arbejder kan herefter vurderes.
Etablering af fugtisolering af kælderydervægge forventes at beløbe sig til ca. kr. 710.000 ekskl. moms.

5.1.2 Kældergulve

Konstruktion:
Kældergulvene er udført som in-situ støbt beton med afkostet overflader.

Stand:
Kældergulvene fremstår i rimelig god stand. Der er registreret revner og nedbrudte overflader i flere rum, men ingen alvorlige skader.

Karakter: 4

Foranstaltninger:
På længere sigt bør der udføres en renovering af kældergulvene for eksempel i forbindelse med istandsættelse af kælderen.
Reparationer af kældergulv forventes at beløbe sig til ca. kr. 60.000 ekskl. Moms. Afhængig af omfang

5.1.3 Indvendige kældervægge

Konstruktion:
Hovedskillevæggen i kælderen er udført som massiv muret vægge fra gulv til loft med pudset overflade.
De øvrige vægge i kælderen er murede vægge udført som 1- stensvægge, ½-stensvægge med pudslag eller bræddeskillevægge.

Stand:
Hovedskillevæggen og øvrige murede vægges stand fremstår generel god.
Vægoverfladerne fremstår tørre og uden store fugtskader.

Varmecentralen fremstår tør med pudsede vægge og in-situ støbt betongulv som det øvrige kældergulv.

Karakter: 3

Foranstaltninger:
Hovedskillevæggen bør afrenses og manglende fuger udbedres i forbindelse med istandsættelse af kælderen.

For at få en kælder som er lettere at vedligeholde og for efterfølgende at kunne registrere eventuelle fugt- eller skadedyrsproblemer, bør væggene have en overfladebehandling, og eventuelt en filtsning.

5.2 Klimaskærm

5.2.1 Tag

Konstruktion:
Taget er udført som mansardtag med taghældning på ca. 45º på spidstaget og ca. 70º på mansardtaget. Taget er nogen steder afvalmet. Der findes en del frontkviste samt tårn og kuppel på hjørnet mellem Østrigsgade og Serbiensgade.
Der udført murkrone med ca. 300mm udhæng.
Tagdækningen er udført med røde vingetagsten på lægter og afstandslister med undertag af banevare som Haloten. Mansarden er isoleret med rockwool. To af bitrappetårnene er udeliggende, et af disse er udført med tagdækning af zink og det andet med zink og røde vingetagsten.

Spærkonstruktionen er opbygget af træspærfag.
Spærene består af tømmer formentligt i ca. 152 x 152 mm. Spærafstanden er ca. 1,0 m.
Spærene hviler af på en fodrem. Lægter er standard taglægter.

Kviste udført i trækonstruktion beklædt med zink.

Skotrenden er udført som zink.

Brandkamme er udført i mursten og afsluttet med tegltagsten.

Tagfladerne er gennembrudt af:
Kviste og tagvinduer
Ventilationskanaler
Faldstammeudluftninger
Skorstenspiber af mursten

Nedløbsrør og tagrender er udført i zink. Rendejern og hængselsstifter er udført af galvaniseret stål.

Stand:
Det vurderes at taget er i rimelig stand, taget er senest renoveret i 1997. Dog synes kvaliteten af arbejdet at være varierende.
Det ses på gulvbelægning på loftet der er vand/fugt plamager, dette tyder på der flere steder kunne være utætheder. Der ses forkert udførte afslutninger omkring tagvinduer m.v., hvilket nedbringer holdbarheden. Det vurderes at undertaget har en levetid på 30-40 år. Dette betyder at der er en restlevetid tilbage på 0-10 år.

Karakter: 6

Spærene og de øvrige bærende dele synes at være i god stand overalt.

Karakter: 3

Skotrender er af ældre dato men vurderes til at være i rimelig stand.

Karakter: 5

Grater er af ældredato, men vurderes til at være i rimelig stand.

Karakter: 4

Hovedgesimsen vurderes til at være i rimelig god stand.

Karakter: 3

Sternkanter på kviste vurderes til at være i dårlig stand.

Karakter: 6

Flunker vurderes at være i god stand.

Karakter: 4

Tagrender og tagnedløb vurderes at være i god stand, dog er der flere steder hvor det tyder på vandet løber over tagrenden. Dette kan skyldes tilstopninger i nedløbsrør.

Karakter: 5

Kviste er af ældre dato, disse vurderes at være i god stand.

Karakter: 3

Der er ikke isolering i tagfladen.

Aftrækshætter har ikke været mulige at besigtige inde fra. Udvendigt vurderes de at være i rimelig god stand.

Karakter: 4

Skorstenspiber er i mindre god stand

Karakter: 5

Brandkamme er i mindre god stand

Karakter: 5

Foranstaltninger:
Det anbefales at der planlægges en tagudskiftningen inden for det næste 10-15 år. Dette skyldes undertagetes tekniske levetid, og mangelfuld udførsel.
Sternkanter, aftrækshætter samt spær og bærende dele kræver alene løbende vedligehold.
I forbindelse med tagudskiftning ville det være oplagt at efterisolere loftet, efter gældende krav.
Udskiftning af tagbelægning, etablering af fast undertag samt efterisolering, forventes at beløbe sig til ca. kr. 2.200.000 ekskl. moms og ekskl. stillads.

Det anbefales også at kvistfronterne males løbende, dette forventes at beløbe sig til ca. kr. 12.000 ekskl. moms og ekskl. Stillads for 3 stk.

5.2.2 Facader

Konstruktion:
Gadefacaderne er udført som blankt murværk i røde teglsten. Fugerne er udført som skrabefuge. Sålbænke er udført med teglsten.

Mod Østrigsgade og Serbiensgade er der karnapper, med tagterrasser på de øverste etager. Karnapperne er ført op i tagfladen som frontspidser. Karnapbundende er udført i muremesterbeton.

Over vinduerne er der etableret murede stik med fremtrukket sten som dekoration. De øverste vinduer i tårnet på hjørnet er placeret i recesser.

Soklen er udført som granit sten.

Ved nr. Østrigsgade nr. 21 er facaden udført som pudset murværk med refendfuger ud for stueetagen. Pudsen er påført malerbehandling. Der findes hovedgesims i form af udkraget murværk.

Gårdfacaderne er udført som blankt murværk i gule sten.

Stand:
Facaderne fremstår generelt i mindre god stand. Fugerne er flere steder udvaskede og porøse på både gade- og gårdfacader. Ved besigtigelser i forbindelse med registrerede vandskader er det konstateret, at murværket flere steder mangler fuger, og at enkelte teglsten fremstår frostsprængte eller nedbrudte.

Langs gadefacaden er murværket særligt svækket fra terræn og op til ca. 0,5 m. I dette område er fugerne kraftigt udvaskede og porøse, og teglstenene fremstår ligeledes nedbrudte. Skaderne vurderes at skyldes påvirkning fra vejsalt.

Ved karnapperne ses der ligeledes svækkede fuger omkring de murede stik over vinduerne. Hertil formodes udliggerjernene også at være tæret og i meget ringe stand. Dette kan skyldes kraftig vind og regn der har medførte vandindtrængning gennem facaden, da vand kan presses ind gennem de nedbrudte fuger.

Der ses endvidere generelt slid på facaderne som følge af vind og vejrpåvirkning.

Karakter: 9

Sålbænkene er i rimelig god stand. Dog ses der nogle revner og skår, som giver reduceret tæthed for vandindtrængning. Fugen under sålbænken er generelt i god stand.

Karakter: 4

Gårdfacaden fremstår i rimelig god stand.

Karakter: 5

Foranstaltninger:
Vi anbefaler at facaden afrenses, fugerne udkradses, alle de beskadige sten udskiftes og facaden omfuges. Dette vil gøre at facaden ville fremstå uden huller i fuge og mursten som kan bidrage til fugt og vandindtrængning. Hertil skal udliggerjernene i karnapperne udbedres, og bundene repareres.
Det forventes at beløbe sig til ca. kr. 2.250.000 ekskl. moms og ekskl. stillads.
Sålbænke bør gennemgås årligt, så de der er beskadiget med revner og skår bliver udskiftet. Dette forventes at beløbe sig til ca. kr. 3.300 ekskl. moms. Pr. stk.

Almindeligt vedligehold af sokkel løbende.

Hertil anbefaler vi gennemgang af facade hvert 2. år det forventes at beløbe sig til ca. kr. 8.000 ekskl. moms

5.3 Øvrige primære bygningsdele

5.3.1 Vinduer

Konstruktion:
Vinduer i ejendommen er udført som træ/alu vinduer med 2 lag termoglas. Vinduerne er udført i en hvid farve på den ud- og indvendige side. På ejendommen findes der et-, to- og 3-fags dannebrogsvinduer. Hertil findes der buede vinduesforløb i karnapperne.

Vinduerne til kælder er udført i en mindre dimension som alu/træ et-fags vindue med 2 lags termoglas.

Vinduerne er beslået med hamborg-beslag og pudsebeslag, vuggeanverfere, stormkroge og biobeventiler.

Kalfatringsfugerne er udført som en elastisk fuge.

Stand:
Vinduerne vurderes at være i god stand.

I de besigtigede lejligheder er funktionen af hængsler, vridere og ventiler gode.

Der er ikke konstateret ej heller oplyst om problemer med trækgener.

Karakter: 4

Kalfatringsfugerne er i god stand.

Karakter: 4
Foranstaltninger:
Vi anbefaler at kalfatringsfugerne bliver udskiftet hver 10-15. år Forventet udgift ca. kr. 178.000 ekskl. moms

Vi anbefaler at alle vinduer eftergås, smøres og justeres for at forlænge levetiden. Forventet udgift ca. kr. 16.500 ekskl. moms.

Det oplyses at vedligeholdelse af vinduer hører under foreningens vedligehold.

5.3.2 Opgangs-, bitrappe- og kælderdøre

Konstruktion:
Opgangsdørene til hovedtrapperummene er udført som fyldningsdør med glas i midt- og overparti. Døren er malerbehandlede med grøn farve udvendig og indvendig.

Bitrappedørene er udført som trædøre med fyldninger og termoglas i overpartiet. Dørene

er malerbehandlede i en hvid farve.

Kælderdørene er placeret i opgangen. Disse er udført som trædøre af ældre dato. Dørene er malerbehandlede i en hvid farve udvendig og indvendig.

Slutblik og greb er udført i stål.

Alle trædøre er opsat i trækarme. Der er monteret dørpumper på opgangsdørene.

Stand:
Opgangsdørene er af nyere dato, de fremstår i god stand og dørpumperne er funktionelle.

Karakter: 3

Slutblik og greb for opgangsdørene er i god stand.

Karakter: 3

Dørkarme for opgangsdørene er i god stand.

Karakter: 3

Kælderdørene er af ældre dato, men vurderes i rimelig god stand.

Karakter: 3

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på vedligeholdelsen af opgangs- og kælderdøre.

Vi anbefaler løbende malerbehandling af dørene. Forventet udgift ca. kr. 12.200 ekskl. moms.

5.3.3 Indvendige vægge

Konstruktion:
De indvendige vægge i lejlighederne vurderes at være udført som mursten bræddeskillevægge eller gipsvægge. I enkelte af lejlighederne kan der være opsat gipsvægge.

Lejlighedsskel og hovedskillevæg vurderes at være udført som fuldmurede ½- og 1-stens vægge med pudslag på begge sider.

Stand:
Hovedskillevæggen vurderes at være i god stand.

Karakter: 3

Ikke bærende vægge vurderes at være i god stand.

Karakter: 3

Foranstaltninger:
Det vurderes, at det ikke er nødvendigt at sætte penge af til vedligeholdelse af indvendige vægge. Malerbehandling påhviler de enkelte beboers vedligeholdelse.

5.3.4 Etageadskillelser

Konstruktion:
Etageadskillelserne består af bærende træetagebjælker, hvorpå der er monteret gulvbrædder på oversiden og spredt forskalling og puds på undersiden. Der findes et indskudslag af brædder og ler.

Registreringen har omfattet 3 lejligheder.

Stand:
Etageadskillelserne er i rimelig god stand. Der kunne ikke mærkes bevægelser i etageadskillelserne. Gulvbrædderne er i rimelig stand.

Denne tilstandsvurdering vurderer ikke fugt, skjult i etageadskillelser eller råd- og svampeskader i trækonstruktioner placeret i eller på opfugtet murværk, som ikke er synligt eller tilgængeligt.

Der er ikke konstateret revnedannelser af betydning i lofterne.

Karakter: 3

Badeværelsesgulvene i de besigtigede lejligheder er i god stand. I de besigtigede lejligheder var baderummene opgraderede til moderne standard med vådrumsmembran og flisebelægning.

Karakter: 3

Foranstaltninger:
Kosmetisk vedligehold i form af afhøvling, oliering m.v. af gulve vurderes at høre under den enkelte beboers vedligeholdelse.

5.4 Lejlighederne

Konstruktion:
Lejlighederne i ejendommen er på 2, 4 og 5 værelser, alle med køkken og baderum. De enkelte beboere står selv for vedligeholdelsen af deres lejligheder.

De besigtigede lejligheder bestod af moderniserede eksempler.

Køkkenerne i lejlighederne er af varierende årgang og mærke.

Stand:
Lejlighederne fremstår i god stand, med nye installationer, køkkener og badeværelser.

Karakter: 3

Foranstaltninger:
Vedligeholdelsen af lejlighederne påhviler primært den enkelte beboer, hvorfor der ikke er afsat beløb til vedligehold i budgettet.

Efterhånden som lejlighederne bliver fraflyttet bør de istandsættes og opdateres med hensyn til køkken og baderum, så de lever op til nutidens krav.

Dette arbejde afhænger af beboernes ønsker, og prissættes ikke i denne rapport.

5.5 Tekniske installationer

5.5.1 Forsyningsforhold og forbrug

Varmeforsyning
Ejendommen er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra HOFOR Fjernvarme.
Fjernvarmestikket er indført i varmecentralen fra kælderen. Her veksles varmen til det interne distributionsnet. Varmecentralen forsyner hele ejendommen med varme og varmt brugsvand.

Vandforsyning
Ejendommen forsynes med vandværksvand fra HOFOR.
Ejendommen er forsynet med ét vandstik som er placeret i kælderen.
Vandstikket forsyner ejendommen med koldt og varmt vand.

Vandafledning
Ejendommens spildevand og regnvand afledes til offentlig kloak.
Den offentlige kloak er udformet som et fællessystem, hvor regnvand og spildevand føres i samme ledning.
Udledningen (forbruget) afregnes og betales efter målt vandforbrug.

Gasforsyning
Ejendommen er tilsluttet bygasnettet, HOFOR. Forbruget afregnes via målere i hver boligenhed, og det samlede forbrug er ukendt. Der er ikke konstateret fællesforbrug i ejendommen.

Elforsyning
Ejendommens elforsyning kommer fra Radius Elnet. Der er indført stikledning i kælderen, som er fremført til hovedbly og ejendomstavle i ejendommen.

Forbruget afregnes via måler i hver enkelt bolig. Målerne er placeret i lejlighederne i aflukkede skabe. Beboerne afregner selv direkte med forsyningen.

Forbruget til fællesinstallationer afregnes efter målere placeret på ejendomstavler.

5.5.2 Varmeanlæg

5.5.2.1 Varmecentral

Konstruktioner:
Varmecentralen er placeret i kælderen. Varmecentralen er tør med betongulv og pudset loft, dog anvendes den også delvis som depot.

Fjernvarmestik inkl. hovedafspærringsventiler er ført ind i varmecentralen.

Radiatoranlægget er udført som et lukket 1-strenget anlæg med trykekspansionsbeholder og sikkerhedsventiler.
Det antages, at fremløbstemperaturen til radiatoranlægget styres automatisk efter udetemperaturen.

Ligeledes antages det, at varmtvandstemperaturen styres af automatikanlæg.

Varmtvandssystemet er udført med cirkulation.

Rørinstallationerne i varmecentralen antages at være isolerede og isoleringen er afsluttet med alufolie, isogenopak og visse steder med gaze.

Fjernvarmeledningernes rørisolering er afsluttet med alufolie og visse steder med isogenopak.
Installationerne har generelt rørmærkninger.

Stand:
Der er ikke oplyst om problemer med varmeforsyningen. Varmecentralen fremstår i god stand.

Karakter: 3

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på vedligeholdelse og istandsættelse af varmecentralen indenfor de næste 5-10 år. Dog anbefales det at der ryddes op i varme centralen.

5.5.2.2 Varmeanlæg i bygning

Konstruktioner:
Varmeanlægget er besigtiget i kælderen og 3 lejligheder.
Varmeanlægget er opbygget som et 1-strenget anlæg med øvre fordeling og lodrette stigstrenge og radiatorer ved ydervæggene.

Der er ikke monteret radiatorer på hovedtrapper eller kælderen.

Radiatorerne i ejendommen er generelt forsynet med termostatventiler. Alle radiatorer er endvidere forsynet med varmefordelingsmålere. Der findes forskellige radiatorer i ejendommen herunder forskellige plade radiatorer.

Varmeledningerne i kælderen er isolerede, og er afsluttet med alufolie og gaze og visse steder med isolgenapak. Der findes rørmærkning.

Stand:
Det blev under besigtigelsen oplyst, at der ikke er problemer med at få varme i lejlighederne, og på baggrund af de besigtigede forhold i kælderen og radiatorernes størrelse i lejlighederne må det antages, at der ikke er problemer med at få varmen fordelt ligeligt i de enkelte stigstrenge og radiatorer. Dog blev der observeret forkerte termostatventiler, der er flere steder monteret 2-strengsventiler til et 1-strengsanlæg.

Karakter: 4

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på vedligeholdelse af varmeanlægget. Hvis der sker pludselige utætheder på installationer, skal disse repareres hurtigst muligt.
Dog anbefaler vi at de forkerte termostatventiler udskiftes forventet udgift ca. kr. 3.200 ekskl. moms. (ved 5 stk.)

5.5.3 Brugsvandsinstallationer

5.5.3.1 Vandstik og varmtvandsproduktion

Konstruktioner:
Ejendommen er tilsluttet HOFOR forsyning.
Det formodes at ejendommen har 1 vandstik, der er indført i kælderen. Vandstikket forsyner hele ejendommen med koldt og varmt vand.

Varmtvandsproduktionen foregår i varmecentralen, og anlægget er etableret i forbindelse med varmecentralen.

Stand:
Tilstanden af vandstikket i jorden kendes ikke.

Karakter gives ikke.

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på ejendommens vandstik og varmtvandsproduktion i de kommende 5-10 år. Såfremt der opstår problemer med vandtrykket i eksisterende 5. sals lejligheder, anbefales det evt. at udskifte vandstikket i jorden, da dette kan medføre et mindre tryktab i systemet.

5.5.3.2 Vandinstallation i bygning

Konstruktioner:
Alle lejligheder er forsynet med koldt og varmt brugsvand.

Brugsvandssystemet er udført som et nedre fordelt anlæg med hovedledninger fremført under loft i kælder.

Anlægget er ligeledes udført med cirkulation i kælder.
Der er etableret et elektrolyseanlæg som nedbryder kalkaflejringer i varmtvandsbeholderen.

Brugsvandsinstallationens hovedledninger og stigstrenge antages at være udført i galvaniserede stålrør. Rørene i kælderen er isolerede og afsluttet med alufolie, gaze og visse steder med isogenopak. Alle rør har korrekt rørmærkning.
Brugsvandssystemet har reguleringsventiler på cirkulationsledningen i kælderen.

Stand:
Brugsvandsinstallationen vurderes derfor at være i rimelig god stand.

Karakter: 4

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på brugsvandsanlægget i kælderen i de førstkommende 10 år.

5.5.3.3 Gasinstallation

Konstruktioner:
Alle lejlighederne, der blev besigtiget, havde gaskomfurer. Gasmåleren var placeret i køkkenet.

Stand:
Gasinstallationen vurderes at være i rimelig god stand.

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på gasinstallationer, de næst kommende år.

5.5.4 Indvendigt afløb og sanitet

5.5.4.1 Faldstammer

Konstruktioner:
Ejendommen er udført med fælles faldstammer for køkken og badeværelser.
Faldstammerne er udført i støbejernsrør med samlinger af muffer og visse steder jetkobling. Der findes jf. eksisterende tegningsmateriale 2 faldstammer pr. opgang, altså 8 faldstammer i alt.

Faldstammerne i kælderen ses med både rustfri stålrør og gamle støbejernsrør.

Faldstammerne er udluftet over tag.

Gulvafløb i badeværelserne er varierende. Generelt findes der nyere gulvafløb, som er udskiftet i forbindelse med fornyelse af badeværelser. Vandlåse fra køkkenvaske er også varierende. Generelt finders der nyere plast-installationer, som er udført i forbindelse med nyetablering af køkkener.

Stand:
Faldstammer er i generel god stand. Det er ikke oplyst at der skulle være nogen problemer med faldstammerne.

Karakter: 5

Gulvafløb, vandlåse m.v. synes at være i generel god stand.

Karakter: 4

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på faldstammerne.

5.5.4.2 Sanitet

Konstruktioner:
Toiletter og håndvaske (sanitet) er nyere typer.

Stand:
Både toiletter og håndvaske er i god stand.

Karakter: 3 (Sanitet)

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på sanitetsgenstandene.

5.5.5 Kloak (afløb i jord)

Konstruktioner:
Kloaksystemet er udført som et fællessystem.
Brønde er udført som plast.

Stand:
Kloakledningernes tilstand er ikke vurderet, men der er ikke oplyst om problemer med vandafledningen.

Karakter:
Karakter gives ikke.

Foranstaltninger:
Til en mere dækkende vurdering af kloaksystemets tilstand vil vi anbefale at der udføres en TV-inspektion af ledningerne, samt en vurdering af brøndene.

TV-inspektion af kloaksystemet vurderes at koste ca. kr. 33.000 ekskl. moms.

5.5.6 Elinstallationer

5.5.6.1 Stærkstrømsforsyning, hoved- og fællestavler

Konstruktioner:
Ejendommen forsynes med el fra Radius Elnet.

Hoved og ejendomstavler er placerede i kælderene.

Det formodes at hoved og ejendomstavler er forsynet med måler for fællesinstallationer, som afregnes kollektivt til forsyningsselskabet.

Der er målere i samtlige boliger, med elafregning direkte til forsyningsselskabet. Målerne er placeret lejlighederne.

Stand:
Stikledningen vurderes ikke.

Karakter gives ikke

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på vedligeholdelse af ejendommens fælles elinstallationer indenfor de nærmeste 10 år.

5.5.6.2 Elinstallation i boliger

Konstruktioner:
Der er indlagt 400V i samtlige registrerede boliger. Målerrammerne er nyere plastrammer med separate målere. Gruppetavlerne er med HPFI-relæer. Elinstallationerne er overvejende udskiftet til nye, med FUGA materiel samt plastisolerede ledninger.
Det er usikkert om der findes lejligheder med ældre gruppetavler med porcelænssikringer.

Der er både nye og ældre elinstallationer i de besigtigede boliger.

Stand:
Måler- og Gruppetavlerne er generelt i god stand, med 400V og beskyttelses-relæer.
Elinstallationerne er alle i god stand.

Karakter: 4

Foranstaltninger:
De ældre gruppetavler bør udskiftes.
Ud over dette forventes det ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på elinstallationerne i boligerne.

5.5.6.3 Elinstallation i fællesområder

Konstruktioner:
Ud over orienteringsbelysning, stikkontakter og installationer i trapperum, kælderen og i

gården er der ingen specielle installationer i fællesområderne. Installationerne er udført med plastisolerede ledninger og plastisolerede kabler.

Kælderbelysningen er styret med Colombus-tryk samt timestyret trykafbryder og censorer ved adgangsveje.

Udebelysningen antages at være styret af censor/skumringsrelæer.

Stand:
Alle rørinstallationer og ledningsstræk antages at være ældre men vedligeholdt og skiftet undervejs.

Karakter: 4

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på vedligeholdelsen af elinstallationerne i fællesarealerne indenfor de nærmeste 10 år.

5.5.7 Svagstrømsinstallationer

5.5.7.1 Dørtelefoner

Konstruktioner:
Der er dørtelefonanlæg ved hovedtrappedøren, og svartelefoner i de enkelte boliger.

Tableauet er udformet med metal forplade. Der findes navneskilte og tryk for hver lejlighed, og der er monteret mikrofon og højttaler.

Svarer telefonerne i lejlighederne er af fabrikat ”bpt”, og de er forsynede med tryk til at åbne opgangsdøren.

Stand:
Stand vurderes ikke.

Foranstaltninger:
Ingen foranstaltninger.

5.5.7.2 Telefoninstallationer

Der er telefoninstallationer i de besigtigede boliger.

Yousee har vedligeholdelsespligten frem til kabelafleveringspunktet (KAP-stikket).

Anlægget vurderes ikke.

5.5.8 Belysningsanlæg

5.5.8.1 Udendørsbelysning

Konstruktion:
Der er vægmonteret belysningsarmaturer ved siden af opgangsdøren.
Armaturer i haven langs stisystemerne er udført som lygtepæle. Der blev ikke observeret fejl på installationen. Alle armaturer styres af et skumrings-relæ/censor.

Stand:
De udendørs lysinstallationer er af ældre dato. Belysningsarmaturer er af ældre dato de vurderes til at være i rimelig stand. De lever dog ikke op til moderne installationernes strømforbrug.

Karakter: 4

Foranstaltninger:
Ingen foranstaltninger er nødvendige det næste par år, dog bør det overvejes at udskifte amaturene til moderne typer med LED-lyskilder. Prisen afhænger af armaturvalgt.

5.5.8.2 Belysning på hovedtrapper

Konstruktion:
På hovedtrapperne er der monteret loftslamper til belysning. Generelt gælder det, at belysningsarmaturerne er placeret ved reposer mellem entredørene. Lyset styres af Colombus-tryk og trykafbryder med timestyring.

Armaturerne er af ældre dato, og de er monteret med standard lyskilder.

Stand:
Alle belysningsarmaturer i hovedtrapperummene vurderes til at være i god stand. Tryk og trappeautomater er ligeledes i god og funktionel stand.

Karakter: 3

Foranstaltninger:
Vi anbefaler at der løbende bliver udskiftet til armaturer med LED-lyskilder.
Udover overstående forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på belysningen i trapperummene.

5.5.8.3 Belysning i kælder

Konstruktion:
I kælderen findes der væg- og loftmonterede armaturer, som er monteret i gangarealerne og i alle fællesrum.

Lysstyring i kælder sker med Colombus-tryk, trykafbrydere med timestyring eller censorer.

Stand:
Belysningen- og lysstyring installationerne er af ældre dato. De vurderes at være i god stand

Karakter: 4

Foranstaltninger:
Vi anbefaler at der løbende bliver udskiftet til armaturer med LED-lyskilder.
Udover overstående forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på belysningen i kælderen.

5.5.9 Ventilation

Konstruktioner:
Ejendommen er forsynet med aftrækskanaler for naturlig ventilation i baderum og i køkkener. Kanalerne er ført over tag, hvor de er afsluttet i taghætter.

I de besigtigede lejligheder er der monteret emfang i køkkenerne, og afkastet kan være ført til aftrækskanalerne. Der var kun en lejlighed uden emfang.
I baderummene er der enkelte der har monteret et-rums ventilatorer, som sandsynligvis også er tilsluttet aftrækskanalerne.

Stand:
Aftrækskanalerne vurderes at være i god og funktionel stand, men erfaringsmæssigt findes der en del snavs, spindelvæv m.v. i dem.

Karakter: 4

Emfang m.v. er etableret af de enkelte beboere, og vedligeholdelsen påhviler de enkelte. Der gives ikke karakter.

Foranstaltninger:
Det anbefales, at de lodrette kanaler eftergås og renses hvert 6. år for at undgå snavs og spindelvæv m.m.

Rensning af aftrækskanalerne anslås at koste ca. kr. 60.000 ekskl. moms pr. gang.

5.6 Fællesarealer

5.6.1 Hovedtrapper

Konstruktion:
Der findes hovedtrapper, som er udført med murede vægge mod lejlighederne.

Hovedtrapperne er udført som trætrapper med stødtrin. Samtlige reposer og trin er belagt med linoleum.

Undervæggene er malerbehandlet i en blå farve, mens overvæggene er malerbehandlet i hvid farve. Loftet og underside af trappeløbene er malerbehandlet i en hvid farve.

Håndlister er udført af træ og er lakeret med transparent lak. Balustre er udført af jern og er malerbehandlet i samme blå farve som væggene.

Entredørene er fyldningsdøre af ældre dato malerbehandlet med samme blå farve. Karme og rammer er malerbehandlet i en blå farve.

Der findes postkasser i opgangen.

Stand:
Trin og reposer er i generelt god stand. Linoleum belægningen fremstår i god stand.

Karakter: 4

Håndlister og balustre er i god stand, dog med normalt slid på malerbehandlingen.

Karakter: 3

Trapperummenes vægge er i god stand, men der ses småskrammer i malingen på de nedre etager (fra trafik på trappen).

Karakter: 4

Entredøre er af ældre dato, men vurderes at være i rimelig god stand.

Karakter: 5

Postkasseanlæg vurderes til at være i god stand.

Karakter: 4

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på vedligeholdelsen af hovedtrapperummene i de førstkommende 10 år.

5.6.2 Bitrapper

Der findes bitrapper, som er udført med murede vægge mod lejlighederne.

Bitrapperne er udført som trætrapper med stødtrin. Samtlige reposer og trin er med lakerede overflader.

Væggene er malerbehandlet i lys gul farve på den nedre del og på den øvre del en hvid farve.

Håndlister/balustre er udført af træ, og er malerbehandlede i lys grå farve.

Karme og gerigter er gråmalede og udført i træ.

Stand:
Trin og reposer er i god stand. Bitrappernes trin har "malkestol-facon" på de nederste løb. Malerbehandlingen fremstår i fin stand.

Karakter: 4

Håndlister og balustre er i god stand. Malerbehandlingen fremstår i god stand.

Karakter 5

Trapperummenes vægge er i god stand, men der ses småskrammer i malingen (fra trafik på trappen). Der er et par steder hvor lukning af bitrappedøren, ikke er helt færdiggjort.

Karakter 4

Bitrappedøre er i god stand. Dog af lidt ældre dato.

Karakter 2

Foranstaltninger:
Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på vedligeholdelsen af bitrapperummene i de førstkommende 10 år.

5.6.3 Udvendige trapper

Konstruktion:
Der findes i alt 5 udvendige trappetrin 1 til hver opgang.
Hertil findes der 2 trappenedgange til kælderen.

Trappetrinene til opgangene er udført i beton og granit.

Trapperne til klæderne er udført med bundpladen, trin og trappe vanger som beton. Værn er udført i stål.

Stand:
De udvendige trappetrin til opgangene er af ældre dato, de vurderes til at være i rimelig stand.

Karakter: 4

De udvendige trapper til kælderen er af ældre dato, de vurderes til at være i rimelig stand. Trin og vanger fremstår dog flere steder slidte.

Karakter: 5

Foranstaltninger:
Det skønnes ikke, at der skal ofres væsentlige beløb på vedligeholdelsen af trappestenene og de udvendige kældertrapper indenfor de nærmeste 10 år.

5.6.4 Gårdområde / Fællesarealer

Konstruktion:
Gårdanlægget er af nyere dato. Gården er indrettet med et område med fællesarealer, cykelparkering og affaldsområde, hertil findes der buske og træer i gården.

Gården er en del af et fælles gårdlaug.

Stand:
Grønne områder og beplantning er velholdte og fremstår pæne.

Karakter: 2

Affaldsområde er i god stand med moderne affaldsløsning.

Karakter: 2

Foranstaltninger:
Det skønnes ikke at der skal at ofres yderligere beløb på vedligeholdelsen af gårdanlægget indenfor de nærmeste 5-10 år.

5.7 Byggeplads

I forbindelse med gennemførelsen af større arbejder, vil det være nødvendigt, at der etableres en egentlig byggeplads med mandskabsfaciliteter, materialecontainere, affaldscontainere m.v.

Udgifter til byggeplads m.m. er ikke indregnet i de enkelte overslagspriser. Erfaringsmæssigt vil udgiften til etablering og drift af byggeplads udgør 15-35 % af håndværkerudgifterne alt afhængigt af, om der kræves stillads m.v.

5.8 Teknisk rådgivning

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

Teknisk rådgivning vil typisk omfatte fastlæggelse af arbejdernes omfang, opstilling af budget, udarbejdelse af udbudsmateriale inkl. tegningsmateriale, indhentelse af tilbud, kontrahering med den mest fordelagtige entreprenør, fagtilsyn med arbejdernes udførelse, byggeledelse, afholdelse af byggemøder, afholdelse af afleveringsforretning, opstilling af byggeregnskab m.v.

Beløb til teknisk rådgivning er ikke indeholdt i priserne, medmindre det er anført at prisen er inkl. teknisk rådgivning.

5.9 Øvrige vedligeholdelsesudgifter

Udover de i denne rapport foreslåede større arbejder bør der afsættes beløb til løbende vedligeholdelse af ejendommen. Dette beløb udgør ca.kr. 65 pr. m^2 pr. år ekskl. moms svarende til ca.kr. 157.235 ekskl. moms pr. år.

6. Oversigt over overslagspriser

Nedenfor er der opstillet en samlet oversigt over de foreslåede arbejder. Arbejderne er ikke prioriteret, men alene opstillet i rækkefølge efter bygningsdelsnumre. Priserne er ekskl. moms, ekskl. rådighedsbeløb til uforudseelige udgifter, ekskl. beløb til byggeplads og ekskl. beløb til eventuel teknisk rådgivning.

Pos.	Arbejde	Budgetpris
5.1.1	Etablering af lodret fugtsikring på gade- og gårdfacade	ca. kr. 710.000
	Reparationer af lofter og vægge i kælder	
5.1.2	Reparationer af kældergulv	ca. kr. 60.000
5.2.1	Udskiftning af tagbelægning, undertag og tagvinduer	ca. kr. 2.200.000
	Maling af kvistfronter (3 stk.)	ca. kr. 12.000
5.2.2	Istandsættelse af gade- og gårdfacader inkl. kalfatringsfuger	ca. kr. 2.250.000
	Gennemgang af facade hvert 2. år	ca. kr. 8.000
	Reparation af sålbænk (pr. stk.)	ca. kr. 3.300
5.3.1	Udskiftning af kalfatringsfuger	ca. kr. 178.000
	Vinduer eftergås, smøres og justeres	ca. kr. 16.500
5.3.2	Løbende malerbehandling af opgangsdøre	ca. kr. 12.200
5.5.2.2	Udskiftning af termostatventiler (5 stk.)	ca. kr. 3.200
5.5.5	TV-inspektion af kloak	ca. kr. 33.000
5.5.9	Rensning af aftrækskanalerne hvert 6. år	ca. kr. 60.000
5.7	Øvrige vedligeholdelsesudgifter pr. år	ca. kr. 157.235