

Dato: 19.04.2024

Gildhøjhjemmet - Bygning 1 (D)

Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
1	Tag					
	Belægning (tegl)	Afrensning af alger	1.493	m2	200	298.600
	Belægning (tagpap)	Nyt tagpap	186	m2	2.500	465.000
						763.600
2	Kælder/Fundering					
	Kælder (ved elevator)	Sanering for skimmel	76	m2	1.500	114.000
	Kælder (ved elevator)	Etablering af ventilation	1	stk.	450.000	450.000
	Terrændæk stueetage	Ingen arbejder	1.280	m2		0
						564.000
3	Facade/Sokkel					
	Facader (murværk)	Ingen arbejder	567	m2	0	0
	Facader (galve med fibercementplader)	Udskiftning	70	m2	1.800	126.000
						126.000
4	Vinduer					
	Vinduer	Alm. vedligehold	26	stk.		0
	Gavlinduer, Store partier	Alm. vedligehold	123	m2		0
						0
5	Indv. og udv. Døre					
	Skydedøre/ enkelt, inde	Ingen arbejder	69	stk.		0
	Skydedøre/ enkelt, ude	Ingen arbejder	3	stk.		0
	Dobbeltdøre inde	Ingen arbejder	7	stk.		0
	Dobbeltdøre ude	Ingen arbejder	6	stk.		0
						0
6	Trapper					
	Betonstrappe	Ingen arbejder	1	stk.		0
						0
7	Porte/Gennemgange					
	Ingen port	Ikke relevant				0
						0
8	Etageadskillelse					
	Etagedæk (beton)	Ingen arbejder	1.280	m2		0
	Gulvbelægninger	Alm. vedligehold	1.280	m2	1.500	1.920.000
	Løfter	Alm. vedligehold	1.280	m2		0
						1.920.000
9	Toilet/Bad					
	Toiletrum med bad	Ingen arbejder	18	stk.		0
	Toiletrum uden bad	Ingen arbejder	5	stk.		0
						0
10	Køkken					
	Køkkener	Ingen arbejder	3	stk.		0
						0
11	Varmeanlæg					
	Kælder	Ingen arbejder	76	m2		0
	Stue (Samlet areal)	Ingen arbejder	1.280	m2		0
	Etageareal inkl. kælder	Ingen arbejder	1.356	m2		0
						0
12	Afløb					
	Toiletrum med bad	Ingen arbejder	18	stk.		0
	Toiletrum uden bad	Ingen arbejder	5	stk.		0
	Køkkener	Ingen arbejder	3	stk.		0
						0
13	Kloak					
	-	Ingen arbejder				0
						0
14	Vandinstallationer					

Dato: 19.04.2024

Gildhøjhjemmet - Bygning 1 (D)						
Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
	Baderum	Ingen arbejder	18	stk.		0
	Toiletrum	Ingen arbejder	5	stk.		0
	Køkkener	Ingen arbejder	3	stk.		0
						0
15	Gasinstallationer					
	-	Ingen arbejder				0
						0
16	Ventilation					
	Stue (Samlet areal)	Opgradering/tilpasning	1.280	m2	550	704.000
						704.000
17	El/Svagstrøm					
	Lys-installationer	(1280 m2 + 76 m2 kælder)	1.356	m2	111	150.001
	Belysningsarmaturer		1.356	m2	166	225.001
	Udendørsbelysning		1	stk.	175.000	175.000
						550.002
18	Øvrige ombygningsarbejder					
	Ingen	Ingen arbejder				0
						0
19	Private friarealer					
	Flisebelægninger	Afrensning af alger	1	stk.	180.000	180.000
	Beplantning	Ingen arbejder		stk.		0
						180.000
20	Byggeplads					
	-	Afsat		stk.		480.760
						480.760

Håndværkerudgifter i alt, excl. moms for renovering

Uforudseelige udgifter, afsat	10 %	528.836
Håndværkerudgifter i alt excl. moms		5.817.198
Rådgiverhonorar, afsat	10 %	581.720
I alt		6.398.918
Moms	25 %	1.599.729
I alt inkl. moms		7.998.647
Afsat til administration, forsikringer og lån	7 %	559.905
I alt		8.558.553

1.356 m2

5.362 kr/m2

Ovensstående overslagspriserindeholder ikke:

- CTS
- ABA
- Afrensning af facader udvendigt
- Malerbehandling af facader udvendigt.

Nedrivning

Sanering - Det forudsættes at beton kun skal vådsandblæses for PCB	1.356 m2	800	1.084.800
Nedrivning (13494 m2 + 2433 m2 kælder + 1000 m2 krybekælder)	1.356 m2	500	678.000
Byggeplads	10 %	10	176.280
I alt			1.939.080
Uforudseelige udgifter, afsat	10 %		193.908
Håndværkerudgifter i alt excl. moms			2.132.988
Rådgiverhonorar, afsat	10 %		213.299
I alt			2.346.287
Moms	25 %		586.572
I alt inkl. moms			2.932.859
Afsat til administration og forsikringer	7 %		205.300
I alt			3.138.159

Dato: 19.04.2024

Gildhøjhjemmet - Bygning 1 (D)

Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
-----	--------------	------	-------	---------	------------	-------

Opmålt etagearealer						
	Krybekælder		76	m2		
	Stue (Samlet areal)		1.280	m2		
	Etageareal inkl. kælder		1.356	m2		

Dato: 19.04.2024

Gildhøjhjemmet - Bygning 2 (A, B, M)

Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
1	Tag					
	Belægning (tegl)		1.994	m2	4.000	7.976.000
	Belægning (tagpap)		355	m2	2.500	887.500
						8.863.500
2	Kælder/Fundering					
	Betonsøjler under terrændæk i bygning B	Udskift søjlefundament til linjefundament	1	stk.	150.000	150.000
	Åben dækkonstruktion stueetagen	Udskift åben dækkonstruktion til terrændæk	20	m2	8.000	160.000
	Betondæk	Reparation ef epoxybelægning	1.144	m2	1.000	1.144.000
	Terrændæk stueetage	Udskift gulvbelægning	125	m2	1.500	187.500
						1.641.500
3	Facade/Sokkel					
	Facader (murværk) kældervægg	Omfugning af blankt murværk	1.115	m2	1.500	1.672.500
	Facader (lette galve)	Udskiftning af vægbeklædning	86	m2	1.800	154.800
	Facader kviste (A og B)	Gennemgående på A og M. Beklædt med zink og træbeklædning	349	m2		0
						1.827.300
4	Vinduer					
	Vinduer	Udskiftning af vinduer	174	stk	10.000	1.740.000
	Gavlvinduer, Store partier	Udskiftning af vinduer	70	m2	8.000	560.000
						2.300.000
5	Døre					
	Skydedøre/ enkelt, inde	Udskiftning	137	stk	15.000	2.055.000
	Enkelt, ude	Udskiftning	13	stk.	20.000	260.000
	Dobbeltdøre inde	Udskiftning	53	stk.	25.000	1.325.000
	Dobbeltdøre ude	Udskiftning	5	stk.	45.000	225.000
						3.865.000
6	Trapper					
	Ståltrapper udv.	Udskiftning	8	stk.	350.000	2.800.000
	Betontrapper	Istandsættes	2	stk.	250.000	500.000
	Betontrapper udv.	Udskiftes	5	stk.	250.000	1.250.000
	Kælderhals	Udskiftes	2	stk.	200.000	400.000
	Trappevange, bygning A	Udskiftes	1	stk.	500.000	500.000
						5.450.000
7	Porte/Gennemgange					
	Låge mellem bygning 1 og 2	Istandsættes	1	stk.	20.000	20.000
						20.000
8	Etageadskillelser					
	Etagedæk (beton) i mellembygning mellem bygning M og B	Undersøgelse	1	stk.	25.000	25.000
	Gulvbelægnigner	Udskiftes	2.950	m2	1.500	4.425.000
	Løfter	Udskiftes	2.950	m2	1.500	4.425.000
						8.875.000
9	Toilet/Bad					
	Toiletrum med bad	Renoveres	36	stk.	150.000	5.400.000
	Toiletrum uden bad	Renoveres	9	stk.	150.000	1.350.000
						6.750.000
10	Køkken					
	Køkkener	Renoveres	11	stk.	150.000	1.650.000
	Industrikøkken	Renoveres	1	Stk.	1.000.000	1.000.000
						2.650.000
11	Varmeanlæg					
	Samlet areal inkl. kælder	Udskiftning af varmeanlæg	4.094	m2	1.200	4.912.800

Dato: 19.04.2024

Gildhøjhjemmet - Bygning 2 (A, B, M)						
Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
	Samlet areal inkl. kælder	Ny varmecentral	4.094	m2	120	491.280
		Isolering	1	stk.	250.000	250.000
						5.654.080
12	Afløb					
	Afløbsinstallation	Udskiftning	4.094	m2	495	2.026.530
	Toiletrum med bad	Udskiftning	36	stk.	16.200	583.200
	Toiletrum uden bad	Udskiftning	9	stk.	7.200	64.800
	Køkkener	Udskiftning	11	stk.	1.800	19.800
	Gulvafløb	Udskiftning	10	stk.	4.200	42.000
						2.736.330
13	Kloak					
	TV-inspektion (afsætningsbeløb)		1	stk.	100.000	100.000
	Delvis renovering (afsætningsbeløb)		1	stk.	750.000	750.000
						850.000
14	Vandinstallationer					
	Udskiftning af vandinstallationer		4094	m2	445	1.821.830
	Toiletrum med bad		36	stk.	7.200	259.200
	Toiletrum uden bad		9	stk.	3.000	27.000
	Køkkener		11	stk.	2.400	26.400
	Udskiftning af vandstik		20	m	2.500	50.000
	Isolering		4094	m2	120	491.280
						2.675.710
15	Gasinstallationer					
	-					0
						0
16	Ventilation					
	Samlet areal ekskl. kælder	Opgradering/tilpasning	4.094	m2	550	2.251.700
						2.251.700
17	El/Svagstrøm					
	El-forsyning	(2950 m2 + 1144 m2 kælder)	4.094	m2	43	175.000
	El-tavler		4.094	m2	37	150.000
	Føringsveje		4.094	m2	195	800.000
	El-installationer		4.094	m2	214	875.000
	Kontaktmaterial		4.094	m2	98	400.000
	Lys-installationer		4.094	m2	171	700.000
	Belysningsarmaturer		4.094	m2	159	650.000
	Svagstrømsinstallationer		4.094	m2	177	725.000
	Udendørsbelysning		1	stk.	2.750.000	2.750.000
						7.225.002
18	Øvrige ombygningsarbejder					
	Terrasse ydervægge (gavl byg. A)		108	m2	4.000	432.000
	Terrasse dæk (gavl byg. A)		77	m2	4.000	308.000
	Sanering	Kælder, st., 1. og 2. sal. Der er regnet med at PCB i betonvægge ikke er trukket længere ind i betonen end, at de kan sandblæses.	4.094	m2	800	10.931.200
						11.671.200
19	Private friarealer					
	Flisebelægninger	Afsat til udskiftes til nye fliser inkl. grus	500	lbm	2.500	1.250.000
	Asfalt	Afsat til udskiftning inkl. underlag	500	m2	3.000	1.500.000
	Beplantning	Afsat til græs og planter	500	m2	500	250.000
						3.000.000
20	Byggeplads					

Dato: 19.04.2024

Gildhøjhjemmet - Bygning 2 (A, B, M)						
Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
		Afsat				7.830.632
						7.830.632

Håndværkerudgifter i alt, excl. moms for renovering		86.136.954
Uforudseelige udgifter, afsat	10 %	8.613.695
Håndværkerudgifter i alt excl. moms		94.750.650
Rådgiverhonorar, afsat	10 %	9.475.065
I alt		104.225.715
Moms	25 %	26.056.429
I alt inkl. moms		130.282.143
Afsat til administration, forsikringer og lån	7 %	9.119.750
I alt		139.401.893
	4.094 m2	28.930 kr/m2

Ovensstående overslagspriserindeholder ikke:

- CTS
- ABA
- Afrensning af facader udvendigt
- Malerbehandling af facader udvendigt.

Nedrivning

Sanering - Det forudsættes at beton kun skal vådsandblæses for PCB	4.094 m2	800	3.275.200
Nedrivning (13494 m2 + 2433 m2 kældere + 1000 m2 krybekælder)	4.094 m2	500	2.047.000
Byggeplads	10 %	10	532.220
I alt			5.854.420
Uforudseelige udgifter, afsat	10 %		585.442
Håndværkerudgifter i alt excl. moms			6.439.862
Rådgiverhonorar, afsat	10 %		643.986
I alt			7.083.848
Moms	25 %		1.770.962
I alt inkl. moms			8.854.810
Afsat til administration og forsikringer	7 %		619.837
I alt			9.474.647

20	Opmålt etagearealer					
	Kælder	Kælder går til terræn mod på bygnings B	1.144	m2		
	Stue		1.544	m2		
	1. sal		1.406	m2		
	Samlet areal ekskl. kældere		2.950	m2		
	Samlet areal inkl. kældere		4.094	m2		

Nedrivning

Sanering - Det forudsættes at beton kan bortskaffes uden at skulle skæres	1 m2	500	500
Nedrivning	1 m2	1.800	1.800
Byggeplads	%	10	230
I alt			2.530
Uforudseelige udgifter	%	10	253
Håndværkerudgifter i alt excl. moms			2.783
Rådgiverhonorar	%	10	278
I alt			3.061
Moms	%	25	765
I alt inkl. moms			3.827
Afsat til administration og forsikringer	%	7	268

Dato: 19.04.2024

Gildhøjhemmet - Bygning 2 (A, B, M)

Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
I alt						4.094

Dato: 19.04.2024

Gildhøjhjemmet - Bygning 3 (C, Møllesalen)

Nr.	Bygningsdele	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
1	Tag				
	Tag mellem bygning C og Møllesalen	Etablering af overløb	1 stk.	20.000	20.000
	Stålspær i mellembygning mellem bygning M og C	Undersøgelse for brandbeskyttelse	1 stk.	50.000	50.000
	Tagdæk	Udskift tagpap	808 m2	2.500	2.020.000
	Ovenlys	Udskiftes	13 stk.	8.000	104.000
					2.194.000
2	Kælder/Fundering				
	Terrændæk kælder	Ingen arbejder	1.307 m2		0
	Ydervæg i gavl	Isolering + fugtsikring	1 stk.	350.000	350.000
	Kælderydervægge	Indv. malerbehandling	300 m2	700	210.000
					560.000
3	Facade/Sokkel				
	Tungefacer kældervægge	Istandsættelse	300 m2	2.000	600.000
	Lette facader, Træbeklædning	Udskiftning	103 m2	2.000	206.000
					806.000
4	Vinduer				
	Vinduer inkl. let facadeelementer		52 stk.	35.000	1.820.000
	Store vinduespartier, i sal samt forside af bygning C		100 m2	8.000	800.000
	Vinduer, ikke i lette facadeelementer		8 stk.	10.000	80.000
					2.700.000
5	Udvendige døre				
	Skydedøre/ enkelt, inde	Istandsættes	118 stk.	4.000	472.000
	Enkelt, ude	Udskiftes	3 stk.	20.000	60.000
	Dobbeltdøre inde	Istandsættes	10 stk.	7.000	70.000
	Dobbeltdøre ude	Udskiftes	6 stk.	45.000	270.000
					872.000
6	Trapper				
	Udv. Trapper	Renoveres	1 stk.	250.000	250.000
	Betonstrapper	Udskiftes	2 stk.	250.000	500.000
					750.000
7	Porte/Gennemgange				
	-				0
					0
8	Etageadskillelser				
	Etagedæk (beton)		1.840 m2		0
	Gulvbelægnings	Istandsættelse	3.206 m2	1.000	3.206.000
	Lofter	Istandsættelse	3.206 m2	1.000	3.206.000
					6.412.000
9	Toilet/Bad				
	Toiletrum med bad	Istandsættelse	30 stk.	100.000	3.000.000
	Toiletrum uden bad	Istandsættelse	8 stk.	100.000	800.000
					3.800.000
10	Køkken				
	Køkkener	Istandsættelse	9 stk.	150.000	1.350.000
					1.350.000
11	Varmeanlæg				
	Udskiftning af varmeanlæg	Udskiftes	3206 m2	1.200	3.847.200
	Ny varmecentral	Udskiftes	1 stk.	250.000	250.000
	Isolering	Udskiftes	3206 m2	120	384.720
					4.481.920
12	Afløb				

Dato: 19.04.2024

Gildhøjhjemmet - Bygning 3 (C, Møllesalen)					
Nr.	Bygningsdele		Antal	Enheder	I alt
	Afløbsinstallation	Udskiftning	3206	m2	1.586.970
	Toiletrum med bad	Udskiftning	30	stk.	486.000
	Toiletrum uden bad	Udskiftning	8	stk.	57.600
	Køkkener	Udskiftning	9	stk.	16.200
	Gulv afløb	Udskiftning	10	stk.	42.000
					2.188.770
13	Kloak				
	TV-inspektion (afsætningsbeløb)		1	stk.	100.000
	Delvis renovering (afsætningsbeløb)		1	stk.	650.000
					750.000
14	Vandinstallationer				
	Udskiftning af vandinstallationer		3206	m2	1.426.670
	Toiletrum med bad		30	stk.	216.000
	Toiletrum uden bad		8	stk.	24.000
	Køkkener		9	stk.	21.600
	Udskiftning af vandstik (afsætningsbeløb)		1	stk.	50.000
	Isolering		3206	m2	384.720
					2.122.990
15	Gasinstallationer				
	-				0
					0
16	Ventilation				
	Samlet areal inkl. kælder	Opgradering/tilpasning	3.206	m2	1.763.300
					1.763.300
17	El/Svagstrøm				
	El-forsyning	(1840 m2 + 1366 m2 kælder)	3.206	m2	65.000
	El-tavler		3.206	m2	75.000
	Føringsveje		3.206	m2	500.000
	El-installationer		3.206	m2	425.000
	Kontaktmaterial		3.206	m2	175.000
	Lys-installationer		3.206	m2	300.000
	Belysningsarmaturer		3.206	m2	350.000
	Svagstrømsinstallationer		3.206	m2	275.000
	Udendørsbelysning		1	stk.	150.000
					2.314.999
18	Øvrige ombygningsarbejder				
	Lysgård ydervægge (beton)		64	m2	0
	Stålsøjler på terrasse	Afrensning og maling	1	stk.	100.000
					0
19	Private friarealer				
	Flisebelægninger	Afsat til udskiftes til nye fliser inkl. grus	500	m2	1.250.000
	Asfalt	Afsat til udskiftning inkl. underlag	1.500	m2	4.500.000
	Beplantning	Afsat til græs og planter	500	stk.	250.000
					6.000.000
20	Byggeplads				
	-	Afsat			3.906.598
	-				3.906.598

Håndværkerudgifter i alt, excl. moms for renovering		42.972.577
Uforudseelige udgifter, afsat	10 %	4.297.258
Håndværkerudgifter i alt excl. moms		47.269.835
Rådgiverhonorar, afsat	10 %	4.726.983
I alt		51.996.818
Moms	25 %	12.999.205
I alt inkl. moms		64.996.023
Afsat til administration, forsikringer og lån	7 %	4.549.722

Dato: 19.04.2024

Gildhøjhjemmet - Bygning 3 (C, Møllesalen)

Nr.	Bygningsdele	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
I alt					69.545.745

3.206 m2

18.430 kr/m2

Ovenstående overslagspriserindeholder ikke:

- CTS
- ABA
- Afrensning af facader udvendigt
- Malerbehandling af facader udvendigt.

Nedrivning

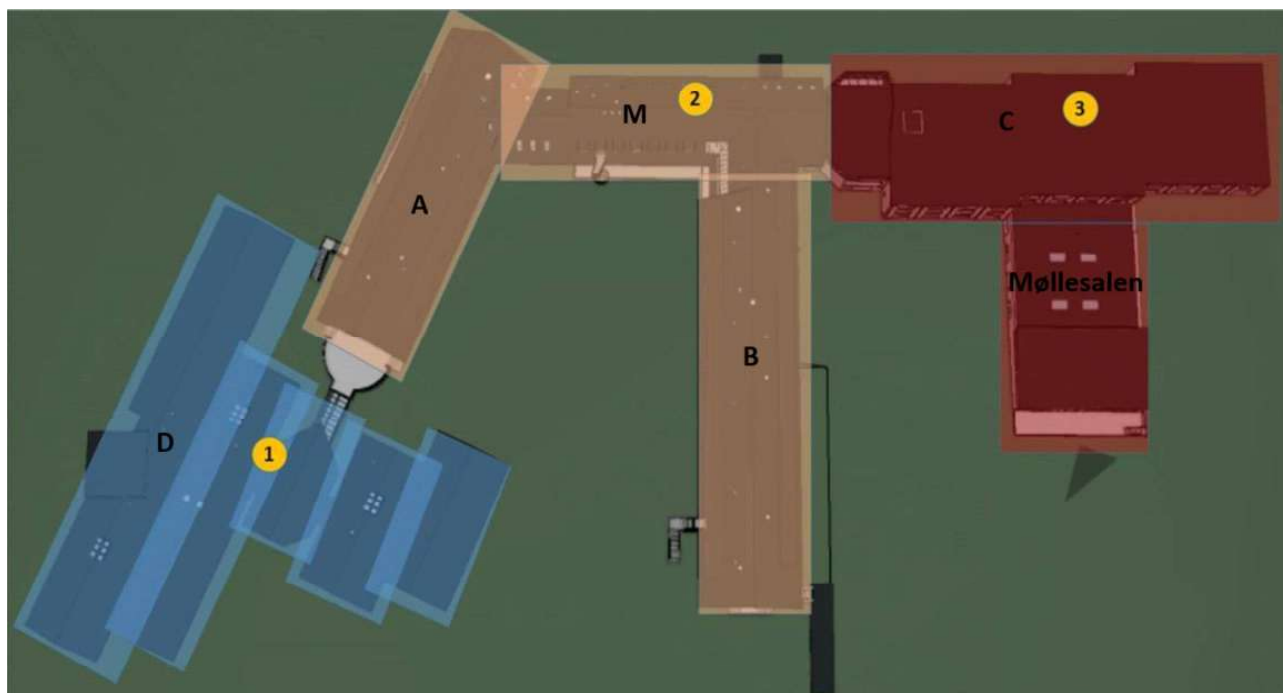
Sanering - Det forudsættes at beton kun skal vådsandblæses for PCB	3.206 m2	800	2.564.800
Nedrivning (13494 m2 + 2433 m2 kælders + 1000 m2 krybekælder)	3.206 m2	500	1.603.000
Byggeplads	10 %	10	416.780
I alt			4.584.580
Uforudseelige udgifter, afsat	10 %		458.458
Håndværkerudgifter i alt excl. moms			5.043.038
Rådgiverhonorar, afsat	10 %		504.304
I alt			5.547.342
Moms	25 %		1.386.835
I alt inkl. moms			6.934.177
Afsat til administration og forsikringer	7 %		485.392
I alt			7.419.570

20	Opmålt etagearealer				
	Kælder	1.366	m2		
	Stue	920	m2		
	1. sal	920	m2		
	Samlet areal ekskl. kælders	1.840	m2		
	Samlet areal inkl. kælders	3.206	m2		

Nedrivning

Sanering - Det forudsættes at beton kan bortskaffes uden at skulle skæres	1 m2	500	500
Nedrivning	1 m2	1.800	1.800
Byggeplads	%	10	230
I alt			2.530
Uforudseelige udgifter	%	10	253
Håndværkerudgifter i alt excl. moms			2.783
Rådgiverhonorar	%	10	278
I alt			3.061
Moms	%	25	765
I alt inkl. moms			3.827
Afsat til administration og forsikringer	%	7	268
I alt			4.094

Kortbilag til Budget.



Gildhøjhemmet, Bygning 1 (M)

Dato: 19.04.2024

Fotobilag til budget af 19.04.2024

Generel konklusion

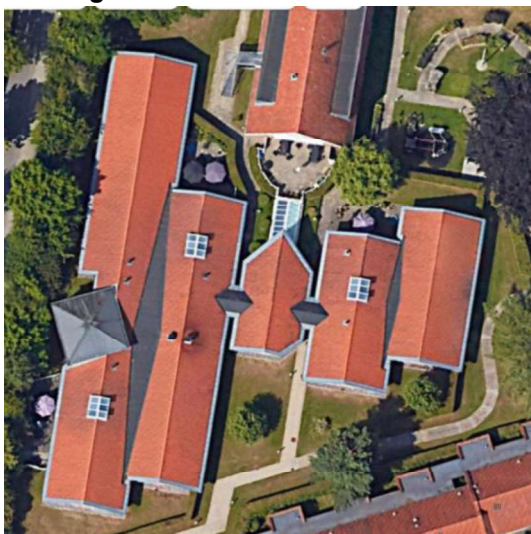
Generelt fremstår bygningerne kun let slidte. Der vurderes ikke at være anvendt materialer indeholdende PCB, bly, asbest tungmetaller eller andre sundhedsskadelige stoffer grundet den periode bygningerne er fra.

Installationer i bygningerne, kan for en stor del bevares, og skal blot vedligeholdes, som en del af den daglige drift.

Belægninger fremstår flere steder med begroninger, men ellers intakte og kan bevares.

De enkelte bygningsdele

01 - Tag



Levetiden på tagpap vurderes at være tæt på at være opbrugt

Tag

Vurdering

Hovedparten af taget er belagt med røde teglsten i forholdsvis god stand, dog med nogen algebelægninger. Tagfoden er belagt med zink der ligeledes fremstår i rimelig god stand.

Skotrender samt 2 mindre mellembygninger og høj bygning er belagt med tagpap. Det vurderes ud fra bygningens alder, at levetiden for tagpap er opbrugt.

Tiltag

Udskiftning af tagpap.

Alger på teglstenene bør renses af da de holder på fugt og dermed reducerer tagets levetid.

02- Kælder



Lem indtil kælderrum ved elevator



Kælderrum ved elevator

Vurdering

Kraftig lugt af råd / skimmel fra kælder ved elevator. Der vurderes at mangle udluftning / ventilation af kælder.

Tiltag

Etablering af ventilation i kælder, inkl. sanering.

03 - Facader



Muret facade



Gavl med fibercementplade

Vurdering

Murede facader fremstår i god stand.
Fibercementplader på gavle fremstår intakte, men restlevetiden er ved at være opbrugt.

Tiltag

Udskiftning af fibercementplader i gavle.

04 - Vinduer



Træ/alu vinduer



Træ/alu vinduer



Træ/alu vinduer



Træ/alu vinduer

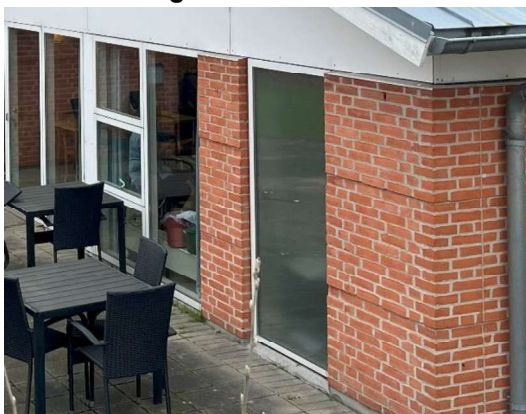
Vurdering

Vinduer fremstår generelt intakte.

Tiltag

Grundet bygningens alder vurderes at vinduer skal skiftes inden for en kortere årrække. Udskiftning af vinduer er ikke medtaget i denne rapport.

05 – Udvendige døre



Træ/alu døre



Ydv. Dobbeldør i træ/alu



Indv. celledør mod bolig



Indv. branddør med ABDL

Vurdering

Døre fremstår generelt intakte.

Tiltag

Grundet bygningens alder vurderes det at udvendige døre skal skiftes inden for en kortere årrække.

Udskiftning af døre er ikke medtaget i denne rapport.

06 - Trapper



Elevator, går til stueplan.



Elevator, i stueplan. Betontrappe ved siden af elevator.

Vurdering

Trapper og elevator fremstår generelt intakte.

Tiltag

Ingen arbejder

07 – Porte/gennemgange

Ikke relevant

08 - Etageadskillelser



Linoleumsgulv i forskellige farver



Gipspladelofter, hvidmalet

Vurdering

Gulvbelægninger fremstår slidte, men generelt intakte.

Lofter fremstår generelt intakte.

Tiltag

Ingen tiltag.

09 – Toilet/bad

Det vurderes ikke, at der skal ske renoveringsarbejder i toilet/bad-rum

10 - Køkken



Fælleskøkken

Vurdering

Køkken vurderes at være let slidt, men intakt og funktionelt.

Tiltag

Ingen tiltag.

11 - Varmeanlæg



Radiator i opholdsrum.

Vurdering

Bygningen er fra omkring 1997. Varmeanlægget er udført med radiatorer med fjernvarmeforsyning. Radiatorer er så vidt muligt placeret under vinduer og langs gangarealer i de større fællesområder. Radiatorer er forsynet med termostatiske radiatorventiler. Varmerveksler etc. er placeret i teknikrum, som ikke er besigtiget. Teknikrum er beskrevet placeret over fælles aktivitetstrum. Fordelingsledninger føres i tagrummet og stikledninger til radiatorer føres skjult i gulvopbygningen. Anlægget udføres med centralregulering af fremløbstemperaturen efter udetemperaturen.

Tiltag

Ingen tiltag

12 - Afløb

Vurdering

Afløb fra de enkelte sanitetsgenstande føres direkte til gulv og til kloak. Afløbet udluftes over tag. På registreringen var der ingen synlige installationer at besigtige.

Tiltag

Ingen tiltag

13 - Kloak



Kloakdæksel omkring bygning

Vurdering

Sanitært spildevand og regnvand afledes i separate systemer. Afløbssystemer er udført i PVC.

Tiltag

Ingen tiltag

14 - Vandinstallationer

Vurdering

Vandstik indføres i teknikrum (placeret over fælles aktivitetsrum) fra eksisterende vandstik i bygning 2. Fordelingsledninger føres i tagrum. I toilet og badeværelser er der udført synlig rørinstallation.

Tiltag

Ingen tiltag

16 - Ventilation



Vurdering

Bygningen er fra omkring 1997. I toilet- og baderum samt rengøringsrum etc. er der etableret mekanisk udsugning. I opholdsrum og køkken er der etableret ventilationsanlæg for

indblæsning/udsugning svarende til luftskifte på ca. 3 gange i timen. Ventilationsaggregat er placeret i tagrummet og udstyret med krydsvarmeveksler til varmegenvinding, eftervarmeplade, filtre, spjæld samt automatik til styring og regulering.

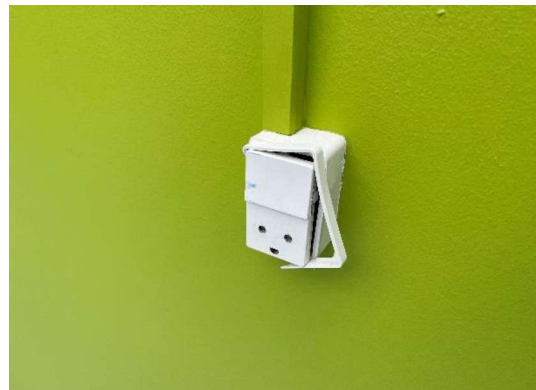
Tiltag

Tilpasning/opgradering af ventilationsanlæg.

17 – El/svagstrøm



Sammenbygningen imellem bygning 1 og 2, med ældre lyskilder i belysningsarmaturerne.



Defekt stikkontakt, i sammenbygningen imellem bygning 1 og 2.



Eksisterende belysningsarmaturer med ældre lyskilder.



Generelt ser installationerne ud til at i rimelig stand, men der bør udføres forbedringer på lysinstallationerne.



Eksisterende belysningsarmaturer med ældre lyskilder.



Installation ved indgangs port/låge skal **fjernes straks**. Det er uforsvarligt med sådan en installation hvor alle folk går ind til bygningerne.

Vurdering

El-installationerne fremstår i rimelig stand, og de fleste installationer er de oprindelige fra da ejendommen blev opført. Der er løbende blevet udført vedligeholdelse af installationerne. Det er de oprindelige el-tavler og krydsfelter der stadig anvendes. Installationerne er udført med plastisolerede kabler og ledninger. Der er blevet holdt fast i de oprindelige belysningsarmaturer, med almindelige lysrør, PL-rør og E27 lyskilder. Dvs. der er ikke blevet udskiftet belysningsarmaturer, og der er et stykke vej op til en standard, som man ville udføre det i dag. Liften er den oprindelige, og den fungerer som den skal. Svagstrømsinstallationerne er de oprindelige, og de fungerer som de skal.

Tiltag

Overordnet set, er installationerne i rimelig stand. Det vurderes at alle lysinstallationer skal tilpasses og opgraderes. Det vurderes at alle belysningsarmaturer skal udskiftes. Og det vurderes at alle udendørsbelysningsarmaturer skal udskiftes. Alt bør udføres inden for en kortere årrække. Renovering og udskiftning af installationer og belysning er prissat i budgettet.

- Renovering af Lys-installationer
- Udskiftning af Belysningsarmaturer
- Udskiftning af Udendørsbelysning

18 – Øvrige ombygningsarbejder

Ingen arbejder

19 – Private friarealer



Flisebelægninger



Græsarealer og hækplanter mv.

Vurdering

Flisebelægninger fremstår generelt intakte, men med nogen begroinger.

Græsarealer og hækplanter fremstår generelt velvedligeholdet.

Tiltag

Fliser bør renses for alger og anden bevoksning aht. skridsikkerhed og levetiden.

Gildhøjhjemmet, Bygning 2 (A, B, M) Dato: 19.04.2024

Fotobilag til budget af 19.04.2024

Generel konklusion

Generelt fremstår bygningerne meget slidte. Det vurderes, at der generelt er PCB i malingen på bærende vægge, hvorfor der medregnes en vådsandblæsning for at fjerne eksisterende PCB-holdig maling.

Lette skillevægge vurderes ligeledes at være malet med PCB-holdig maling. Der kan desuden være bly og andre tungmetaller i malerbehandlingen, når man tænker på den tid bygningerne er opført i.

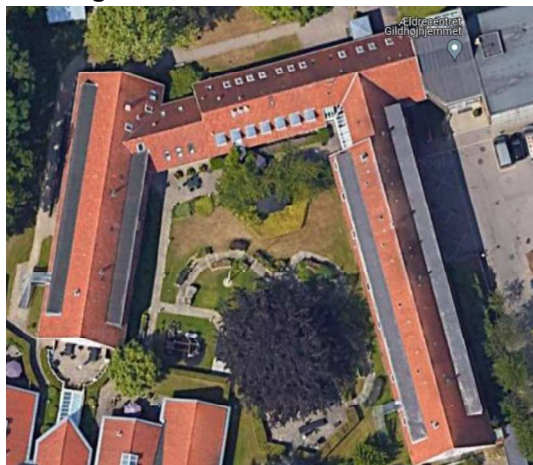
Tag, vinduer og døre er generelt så nedslidt, at de bør skiftes.

Mange af installationerne i bygningerne skal fjernes, for at udføre renoveringsarbejder på beskadiget bygningsdele samt miljøsanering. Dertil kommer, at mange af installationerne også trænger til udskiftning.

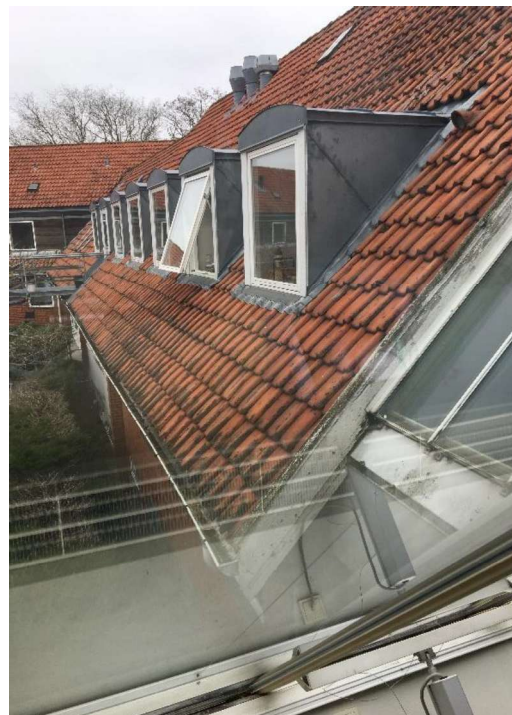
Belægninger fremstår enkelte steder meget nedslidte og bør som minimum repareres for huller og revner.

De enkelte bygningsdele

01 - Tag



Tag



Tag med enkeltstående kviste



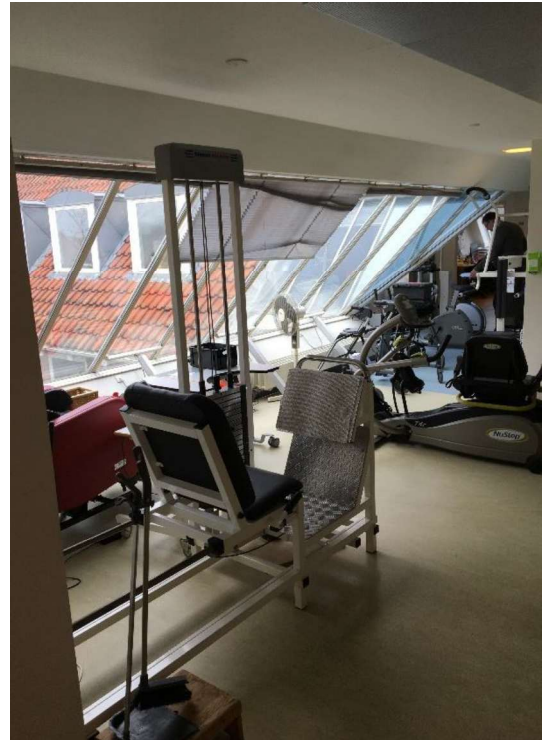
Ovenlysvindue



Kvist efter etableret.



Den ene side af loftrum er renoveret, den anden er ikke



Gammelt ovenlys

Vurdering

Tagbelægning fremstår generelt meget slidt.
Der er foretaget partielle reparationer af taget.
Generelt vurderes der ikke at være ret meget isolering i taget, som er udnyttet.

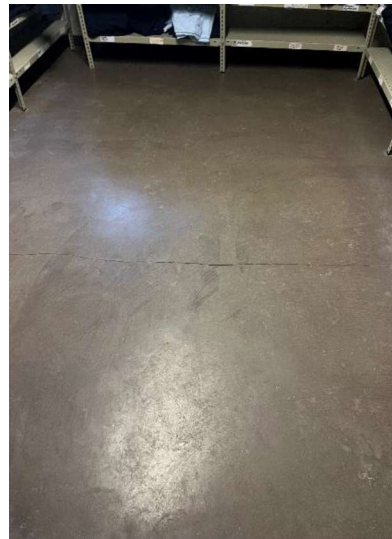
Tiltag

- Rydning af alle tagflader ned til spær.
- Opbygning af ny tagbelægning med tidssvarende isolering og udluftning af tagkonstruktionen.

02 – Kælder (terrændæk og kældervægge)



Terrændæk, bygning B



Terrændæk, bygning A



Kælderydervæg, bygning M



Kælderindervæg, bygning M

Vurdering

Der ses revner i terrændæk og kældervægge. Revnerne vurderes at stamme fra mindre sætninger og svind. Konstruktionsmæssigt vurderes revnerne ikke at være kritiske.

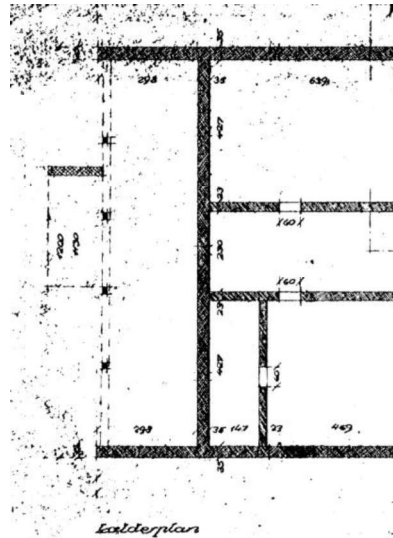
Tiltag

Ingen tiltag.

02- Kælder (Bygning B)



Gavl, bygning B



Udsnit af eksisterende kælderplan

Vurdering

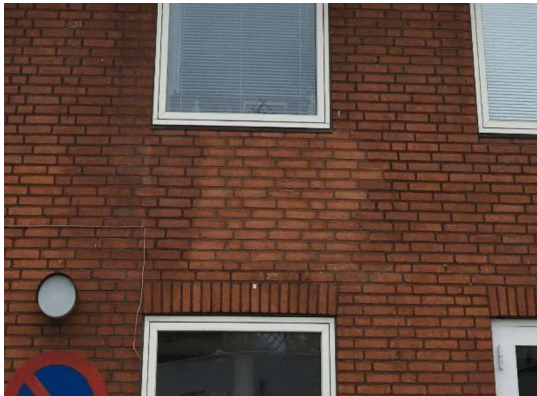
Hovedparten af dækket i bygning B er terrændæk, men af eksisterende tegninger ses det at første del af bygningen har åben dækkonstruktion, på fritstående betonsøjler. Der ses afskalning på betonsøjler.

Det tyder desuden på at gavlområdet har været tiltænkt som terrasse.

Tiltag

- Udskift betonsøjler med liniefundament
- Udskift åben dækkonstruktion med terrændæk.

03 - Facader



Blankt murværk



Fuger er forvitret

Vurdering

Mursten er generelt i ok stand, men fuger er meget porøse og forvitret.

Tiltag

- Udskiftning af fuger

04 - Vinduer



Vinduer i gavl



Vinduer i facade

Vurdering

Vinduer er af ældre dato.

Tiltag

- Udskiftning af vinduer i forbindelse med facadeistandsættelse og indvendig sanering af ydervægge.

05 – Udvendige døre



Yderdør, dobbelt



Indv. døre enkelt

Vurdering

Døre er af ældre dato.

Tiltag

- Udskiftning af døre i forbindelse med facadeistandsættelse og indvendig sanering af ydervægge og skillevægge.

06 – Trapper



Trappevange, bygning A



Trappevange, bygning A



Trappevange, bygning A



Trappevange, bygning A

Vurdering

Der ses kraftige revner, afskalning og gennemsivning på trappevange.

Tiltag

- Udskift trappevange og trappe
- Udskift kælderhals

07 – Porte/gennemgange

Vurdering

Galvaniserede stålport mellem bygning 1 og 2 med ulovlig installation.

Tiltag

- Lovliggørelse (fjerne el-installation)

08 - Etageadskillelser



Underside etagedæk i mellembygning mellem bygning M og B

Vurdering

Der ses afskalning på underside af etagedæk i mellembygning mellem bygning M og B. Opbygning af etagedæk er ikke umiddelbart gennemskuelig.

Tiltag

Undersøgelse af betonkonstruktion i etagedæk. Økonomi til evt. udbedring er ikke medtaget i budget.

Gulvbelægninger



Linoleumsgulv



Epoxygulv i storkøkken

Vurdering

Gulvbelægninger er generelt slidt

Tiltag

Udskiftning af gulvbelægning

Lofter



Systemloft



Gammelt stålloft

Vurdering

Lofter er generelt slidt

Tiltag

Udskiftning af lofter

09 – Toilet/bad

Vurdering

Toilet/baderum vurderes at være i varierende stand.

Tiltag

Der afsættes et beløb til istandsættelse.

10 – Køkken

Vurdering

Køkkener vurderes at være i varierende stand.

Tiltag

Der afsættes et beløb til istandsættelse.

11 - Varmeanlæg



Radiatorer placeret langs yderfacaden under vinduer



Original støbejerns radiator



Original støbejerns radiator



Rørføring i kælder med nyere isolering



Defekt og utæt ventil



Defekt og utæt ventil



Tæring ved ventil.



Cirkulationspumpe med tæring



Varmtvandsbeholder fra 2002.



Rørføring i varmecentral med ældre isolering.

Vurdering

Bygningen er fra 1957 og 1964. Varmeanlæg er udført i sorte rør med radiatorer placeret langs facaderne under vinduer. Radiatorer er en blanding af nyere radiatorer og originale i støbejern fra bygningens opførelse.

Hovedledninger i kælder fremstår som de originale, dog er der lavet partielle udskiftninger, hvor rørføring fremstår med ny isolering. I kælderen ses meget kritiske tæring ved ventiler. I 1997 er der udført en ombygning af boliger. I denne ombæring er der blevet tilføjet nye radiatorer i badeværelser i boliger og monteret nye termostatventiler, men ellers er der tilsluttet til de eksisterende varmeledninger. Dog er hovedledninger i den ene længe som ligger op mod bygning 1 blevet omlagt/udskiftet.

Varmecentralen fremstår ligeledes med ældre rørføring. Enkelte komponenter /ventiler er udskiftet men varmecentral fremstår slidt. Varmtvandsbeholder er udskiftet i 2002. Der er monteret en nyere cirkulationspumpe, med afspærringsventiler med tydelige tæring. Varmeanlægget vurderes overordnet i dårlig stand, med kritiske forhold i kælder og i varmecentral.

Varmeanlægget har udtjent sin tekniske levetid. Endvidere må det antages at anlægget indeholder asbest i større eller mindre grad.

Tiltag

- Varmeanlæg udskiftes, inkl. varmecentral.

12 - Afløb



Afløbsledning i kælder



Afløbsledning med rensestykke.



Afløb under vask udført i plast.



Faldstamme i støbejern.



Faldstamme i støbejern og plast.



Utæthed ved faldstamme.



Rustfri afløbsrør.



Afløb i plast med utæthed.

Vurdering

I 1997 er der lavet en større ombygning af boliger på etager. I denne ombygning er eksisterende afløbsledninger i etager udskiftet helt og tilsluttet eksisterende afløbsinstallation i kælderen. I bygningen i forlængelse af bygning 1 fremstår afløbsinstallationer generelt udført i plast og udskiftet i nyere tid, formentlig efter ombygningen i 1997. I den anden del af bygningen fremstår afløbsinstallationer med flere partielle udskiftninger i forskellige materialer, herunder rustfrie afløbsrør, støbejern og plast og et par steder registreredes her utætheder omkring faldstammer. Ud fra registrering i kælderen var der flere gennembrydninger i etagedæk med plast, hvilket ikke er brandmæssigt forsvarligt.

Tiltag

- Udskiftning af afløbsinstallation.

13 - Kloak



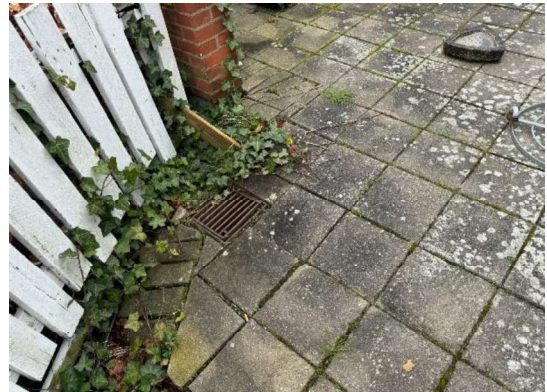
Afløbsrist ved trappenedgang



Kloakdæksel i gang



Kloakdæksel i kældergang.



Afløbsrist på terrasse.



Kloakdæksel i kælder



Tagnedløb og kloakdæksel udenfor.

Vurdering

Bygningen er fra 1957 og 1964. Der er udført en større ombygning af boliger i 1997. Ved denne ombygning er kloakledninger generelt genanvendt, men der er foretaget nødvendige reparationer efter TV-inspektion.

Derved må størstedelen af kloaksystemet forventes at være originale rør som er over 60 år gammelt. Det forventes at ledninger er udført i glaserede lerrør eller betonrør. Det må forventes at størstedelen af kloakken skal renoveres/udskiftes. TV-inspektion anbefales

foretaget forud for udskiftning, for at få et overblik over standen og eventuelle renoverede dele.

Tiltag

- TV-inspektion af udvalgte delafsnit til fastlæggelse af generelle tilstand
- Der afsættes et beløb til renovering af kloak

14 - Vandinstallationer



Blotlagt rørstykke i kælder i galvaniseret rør.



Vandmåler



Tæring på vandrør



Afproppet rørføring i skyllerum.



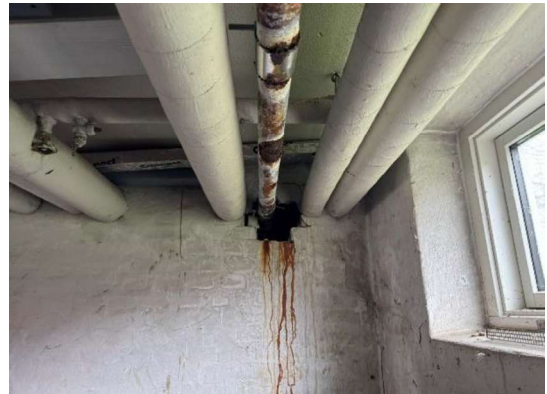
Ionfælde ved overgang til rustfrie rør.



Rørføring i kælder



Adskillige reparationsklemmer på rørstrækning.



Reparationsklemmer og kritiske tæring.



Skimmelsvamp ved vandstik

Vurdering

Vandinstallationer er udført i galvaniserede stålrør. I 1997 er der lavet en større ombygning af boliger. Her er der ført nye stigstrengene op til boligerne i skakte. I den ene længe som ligger op mod bygning 1 er hovedledninger i kælderen blevet omlagt/udskiftet men for den resterende del er der gentilslettet på hovedledninger i kælderen. I den ene del af bygningen fremstår hovedledninger herved med ny isolering. Trods nyere udskiftning af hovedledninger i kælderen vurderes det, at der er problemer med tæring. Der ses blotlagte rørstykker, som tyder på partielle udskiftninger og der ses tydelige tegn på tæring ved kanten af isoleringen på et af hovedrørene i kælderen. I denne del af bygningen er der indføring af vandstik. Vandstik er delvist indstøbt i terrændæk og derved uisolaret. Der ses tydelig problematik med skimmelsvamp (kondens) omkring og på vandstikket. Vandstik er udført i støbejern og skal skiftes frem til hovedforsyningen i jord.

I den anden del af bygningen hvor der ikke er skiftet hovedledninger samt i varmecentralen er der lavet partielle udskiftninger men der ses generelt kritiske tæring på vandrør flere steder i kælderen. Der ses flere rørstrækninger med reparationsklemmer side om side, hvilket er en midlertidig foranstaltning. Vandinstallationen bør udskiftes.

Tiltag

- Udskiftning af vandinstallationen.
- Nyt vandstik fra hovedledning.

16 - Ventilation



Ventilation i kontorrum.



Ventilation i opholdsrum.



Ventilation i kontorrum.



Mekanisk udsugning i rengøringsrum

Vurdering

I 1997 er der lavet en større ombygning af boliger hvor der er etableret ventilation. I toilet- og baderum samt rengøringsrum etc. er der etableret mekanisk udsugning. I opholdsrum og køkken er der etableret ventilationsanlæg for indblæsning/udsugning svarende til luftskifte på ca. 3 gange i timen. Ventilationsaggregat er udstyret med krydsvarmeveksler til varmegenvinding, eftervarmeplade, filtre, spjæld samt automatik til styring og regulering. Aggregatet er placeret i tagrummet.

Tiltag

- Tilpasning/opgradering af ventilationsanlæg.

17 – El/svagstrøm



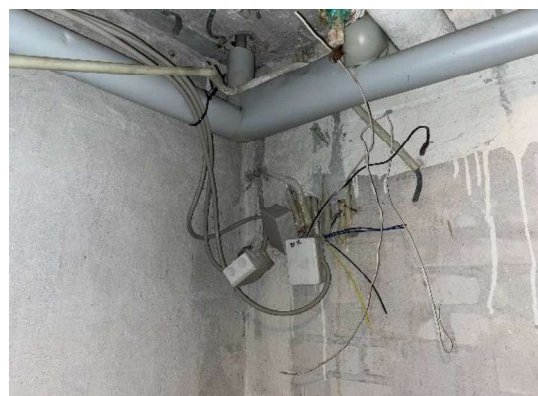
Gammelt ABA-anlæg, som bør udskiftes.



Ejendomstavle i varmecentralen, med tilpassede installationer.



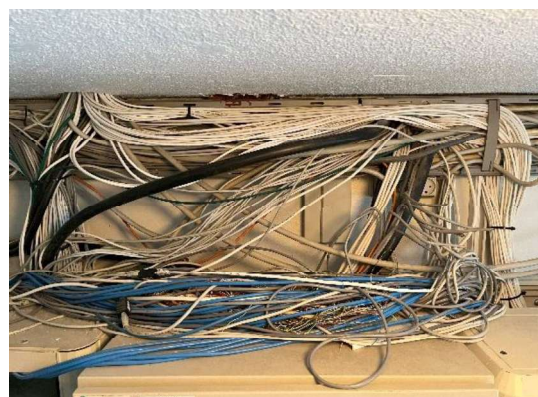
Gammel gruppetavle, som bør udskiftes.



Rest installationer efter omlægning af forsyninger og flytning af gruppetavle. Ulovlige installationer med berøringsfare.



Manglende brandlukning, set flere steder.



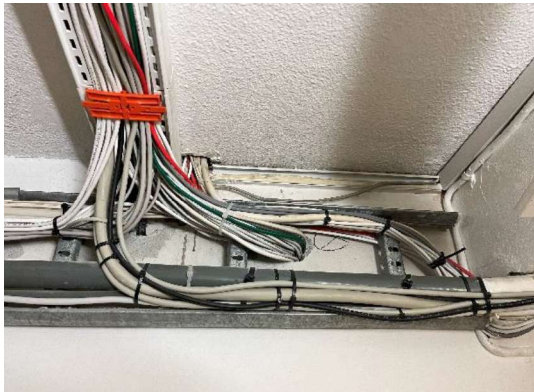
Der er store mangler på ordentlige føringsveje, og flere ulovlige installationer.



Der er store mangler på ordentlige føringsveje, og flere ulovlige installationer.



Der er store mangler på ordentlige føringsveje, og flere ulovlige installationer.



Der er store mangler på ordentlige føringsveje, og flere ulovlige installationer.



Gammelt tumbler afbrydermateriel fra 50'erne. Ulovligt at bruge i dag, medmindre man sikrer ned til 6A.



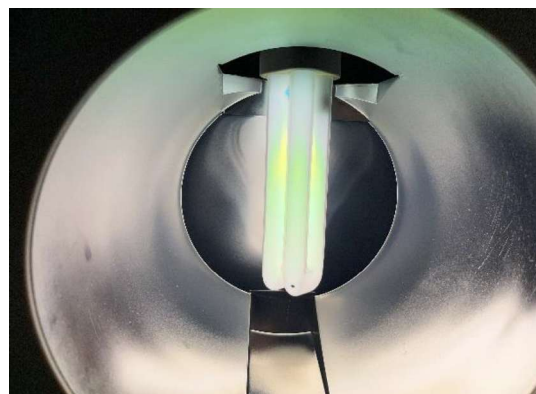
Gammelt bred mini-tangent, afbrydermateriel fra 60-70'erne.



Gammelt lysrørs armatur, som skal udskiftes.



Gammelt lysrørs armatur, som skal udskiftes.



Ældre indbygningsspot med PL-rør, som skal udskiftes.



Ældre væglampe med 2D PL-rør, som skal udskiftes.



Ældre mastebelysning som bør udskiftes.

Vurdering

Bygningens el-installationer fremstår i meget varierende stand, og der er flere oprindelige installationer fra 1956. En del installationer er løbende blevet udskiftet igennem tiden. Desværre er der blevet holdt fast i alt for meget af det gamle materiel og i alt for mange af de gamle plastisolerede kabler og ledninger, som indeholder PVC og halogener. Der er en blanding af oprindelige og nyere tavler i bygningerne, som også varierer i standen. Der er generelt for mange installationer i føringsvejene, der er fremført ulovligt og ikke efter nutidige forskrifter. Der er blevet udskiftet enkelte belysningsarmaturer, men der er lang vej endnu hvis man skal op i en standard, som man ville udføre det i dag. Elevatorerne er fra slut 50'erne og fra 1967, og de fungerer som de skal. Men pga. deres alder, er der et stort service behov. Svagstrømsinstallationerne er løbende blevet udskiftet, men der er meget stor forskel på standen af installationerne. Der er udført mange gennemføringer i brandsektionering og etageadskillelse som ikke overholder nuværende krav til brandlukninger.

Tiltag

Overordnet set, er der desværre blevet holdt fast i for mange af de oprindelige installationer, som er nedslidte. Det betyder at en komplet renovering af installationerne, i store dele af bygningerne bør udføres inden for en kortere årrække. Og da der flere steder ikke er udført ordentlige føringsveje, bør der også her startes helt forfra. Det kræver store arbejder at få løftet installationerne op i en god, lovlig og forsvarlig nutidig stand. Udskiftning af alle installationer er prissat i budgettet.

- Udskiftning af EI-forsyning
- Udskiftning af EI-tavler
- Udskiftning af Føringsveje
- Udskiftning af EI-installationer
- Udskiftning af Kontaktermateriel
- Udskiftning af Lys-installationer
- Udskiftning af Belysningsarmaturer
- Udskiftning af Svagstrømsinstallationer
- Udskiftning af Udendørsbelysning

18 – Øvrige ombygningsarbejder



Terrasse mellem bygning A og D



Terrasse mellem bygning A og D

Vurdering

Der ses store sætning i opfyld under terrassen mellem bygning A og D. Der ses forskel på sætninger på terrassen da dele er etableret ovenpå kældergang.

Tiltag

- Udskiftning af opfyld i de arealer som ikke ligger ovenpå kældergang.
- Udskiftning af terrassebelægning på hele terrassen.

19 – Private friarealer

Vurdering

Belægninger er generelt slidte mens græsarealer og beplantning fremstår velvedligeholdte.

Tiltag

Afsat beløb til flisearbejder, asfaltarbejder mv.

Gildhøjhjemmet, Bygning 3 (C)

Dato: 19.04.2024

Fotobilag til budget af 19.04.2024

Generel konklusion

Generelt fremstår boligbebyggelsen slidt, men møllesalen er mindre slidt. Det vurderes, at der ikke generelt er PCB i malingen på væggene, hvorfor der ikke medregnes en vådsandblæsning / sanering for at fjerne eksisterende PCB-holdig maling.

Tag, vinduer og døre er generelt så nedslidt, at de bør skiftes eller istandsættes.

Mange af installationerne i bygningerne bør ligeledes udskiftes eller istandsættes

Belægninger fremstår enkelte steder meget nedslidte og bør som minimum repareres for huller og revner.

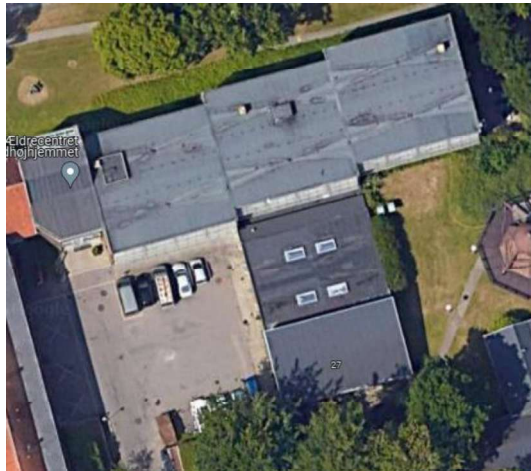
01 – Tag



Tag mellem bygning C og Møllesalen



Stålramme i mellembygning mellem bygning M og C.



Luftfoto

Vurdering

Der ses utilstrækkelig afvanding af tagkonstruktion mellem bygning C og Møllesalen. Dimension på spærfod på stålramme i mellembygning mellem bygning M og C synes lille i brandtilfælde, og der ses ingen tydelig brandmaling. Af eksisterende materiale fremgår tværsnit og stålstyrke: RHS 120x80x8mm, S355. Der er beskrevet korrosionsbeskyttelse, men ingen brandmaling.

Tagpapbelægning er lettere slidt og bør skiftes inden for en kortere årrække.

Tiltag

Etablering af overløb på tagkonstruktion mellem bygning C og Møllesalen.

Stålramme undersøges for brandbeskyttelse.

Udskiftning af tagpap.

02- Kælder



Kælder, bygning C



Ydervæg i gavl i kælder, bygning C



Ydervæg i gavl i kælder, bygning C



Dæk overkælder, bygning C

Vurdering

Der ses kraftige revner i dæk over kælder. Lapning tyder på tidligere rørgennemføring. Af eksisterende tegninger ses installationsskakt og spændretning fra gavl til skillevæg. Der ses markant fugt i toppen af gavlvæg i kælder. På kældergulv ses skjolder, der ses dog ingen tydelige vandhedsivning på væggen.

Tiltag

Isolering og fugtsikring af gavl.

03 - Facader



Lette facader



Boliger samt Møllesalen



Skadet alu.-facade

Vurdering

Lette facader fremstår med flere skader, og levetiden vurderes at være opbrugt.

Tiltag

Lette facader udskiftes sammen med vinduer.

04 - Vinduer



Vinduer i gavl, Møllesalen



Vindue i let facade i bolig

Vurdering

Vinduer i boliger er generelt helt nedslidte. Vinduer i Møllesalen er knapt så slidte.

Tiltag

Alle vinduer i boliger bør udskiftes, vinduer i Møllesalen kan dog istandsættes.

05 – døre



Døre til boliger.



Yderdør

Vurdering

Døre er generelt slidte eller i mindre god stand.

Tiltag

Yderdøre bør udskiftes mens indv. døre som min. bør istandsættes.

06 - Trapper

Vurdering

Der bør udføres renovering af trappebelægninger.

Tiltag

Istandsættelse af trapper.

07 – Porte/gennemgange

Ikke relevant

08 - Etageadskillelser



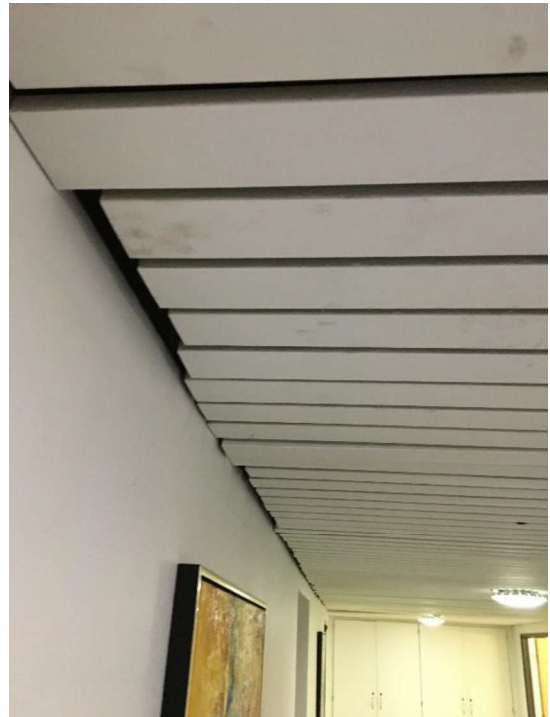
Linoleumsgulv og perforerede gipslofter i Møllesalen



Linoleumsgulv og gipslofter i Møllesalen



Loft i bolig



Gammel alu.-loft i gang.

Vurdering

Gulvbelægninger i fællesarealer belagt med linoleum er generelt let slidte. Gulve i boliger er ligeledes lidt slidte.

Lofter er generelt i ok stand, men bør malerbehandles.

Tiltag

Istandsættelse af gulve og lofter.

09 – Toilet/bad



Badeværelse i bolig

Vurdering

Badeværelser er generelt let slidte.

Tiltag

Istandsættelse af badeværelser, afsat beløb.

10 - Køkken

Vurdering

Køkkener er generelt let slidte.

Tiltag

Istandsættelse af køkkener, afsat beløb.

11 - Varmeanlæg



Radiatorer under vinduer



Radiator på badeværelse i bolig



Radiator under vindue i bolig



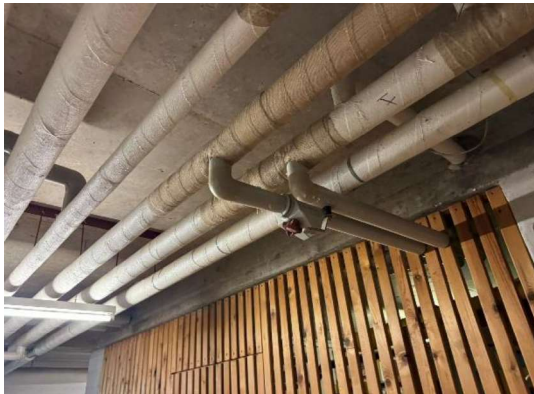
Rørføring i kælder med nyere isolering



Ældre rørføring i kælder



Varmecentral



Ældre rørføring i kælder ned nyere afgrening



Rørføring i kælder

Vurdering

Bygningen er fra 1975-76. Varmeanlæg er udført i sorte rør med radiatorer placeret langs facaderne under vinduer.

Hovedledninger i kælder fremstår som de originale, dog er der lavet partielle udskiftninger, hvor rørføring fremstår med ny isolering.

I 1997 er der udført en ombygning af boliger. I denne ombæring er der blevet tilføjet nye radiatorer i badeværelser i boliger og monteret nye termostatventiler, men ellers er der tilsluttet til de eksisterende varmeledninger og radiatorer.

Varmecentralen fremstår ligeledes med ældre rørføring. Enkelte komponenter /ventiler er udskiftet, men ellers fremstår varmecentralen som oprindeligt udført.

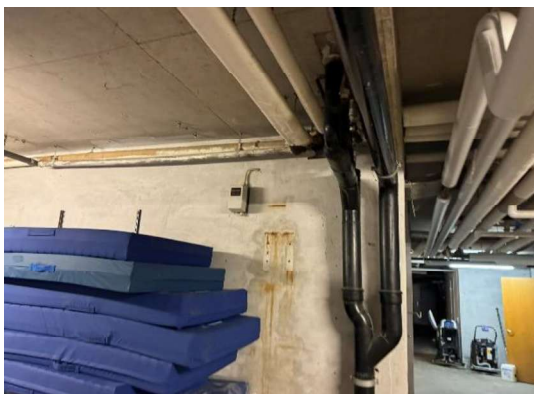
Det må forventes at den oprindelige rørføring indeholder asbest.

Den tekniske levetid er udtjent.

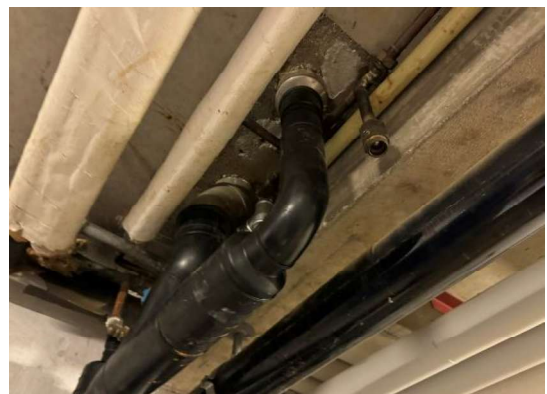
Tiltag

- Varmeanlæg udskiftes, inkl. varmecentral.

12 - Afløb



Afløb i plast i kælder



Afløb i plast i kælder



Afløb i støbejern i kælder



Afløb i støbejern og plast i kælder

Vurdering

I 1997 er der lavet en større ombygning af boliger på etager. I denne ombygning er eksisterende afløbsledninger i etager udskiftet helt og tilsluttet eksisterende afløbsinstallation i kælderen.

I kælderen fremstod afløbsinstallationer med flere partielle udskiftninger i forskellige materialer, herunder støbejern og plast.

Tiltag

- Afløbsinstallationen påregnes udskiftet.

13 - Kloak

Vurdering

Bygningen er fra 1975-76. Der er udført en større ombygning af boliger i 1997. Ved denne ombygning er kloakledninger generelt genanvendt, men der er foretaget nødvendige reparationer efter TV-inspektion.

Derved må størstedelen af kloaksystemet forventes at være originale rør som er omkring 50 år gammelt. Det forventes at ledninger er udført i glaserede lerrør eller betonrør. Det må forventes at størstedelen af kloakken skal renoveres/udskiftes. TV-inspektion anbefales foretaget forud for udskiftning, for at få et overblik over standen og eventuelle renoverede dele.

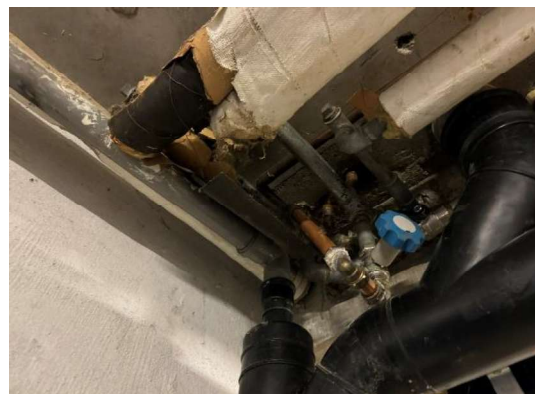
Tiltag

- TV-inspektion af udvalgte delafsnit til fastlæggelse af generelle tilstand.
- Der afsættes et beløb til renovering af kloak.

14 - Vandinstallationer



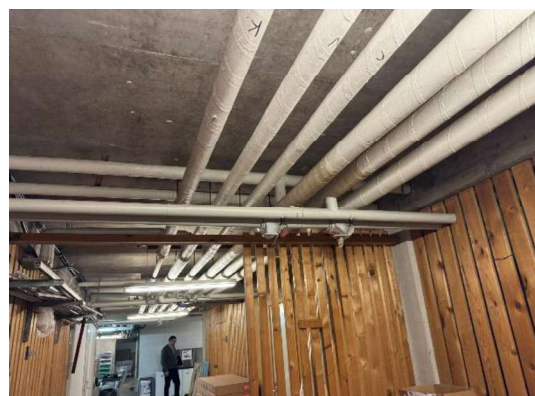
Tæring på galvaniserede rør og ved overgang til afgrening i rustfrie rør.



Afgrening i kobber og begyndende tæring.



Reparationsklemme på vandrør i kælder



Rørføring i kælder med ældre isolering

Vurdering

Vandinstallationer er udført i galvaniserede stålrør. I 1997 er der lavet en større ombygning af boliger. Her er der ført nye stigstreng op til boligerne i skakte, men ellers tilsluttet på eksisterende rørføring.

I kælderen, samt i varmecentralen fremstår installationen, som den oprindelige med partielle udskiftninger. Der ses generelt kritiske tæring på vandrør flere steder i kælderen. Der ses flere rørstrækninger med reparationsklemmer, hvilket er en midlertidig foranstaltning. Vandinstallationen bør udskiftes.

Tiltag

- Udskiftning af vandinstallationen.

16 - Ventilation



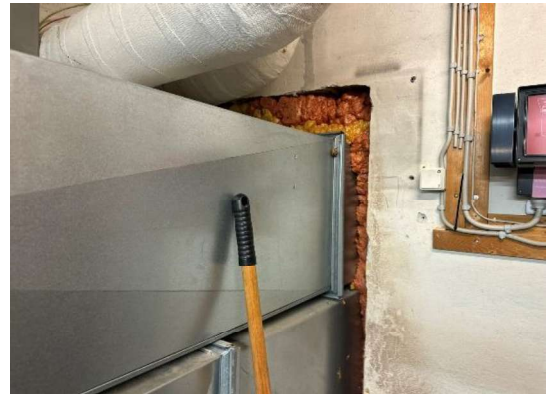
Ventilation i opholdsrum



Udsugning i badeværelse



Ventilationsaggregat i kælder, utidssvarende.



Ventilation i kælder lukket brandmæssigt ukorrekt

Vurdering

I 1997 er der lavet en større ombygning af boliger, hvor der er etableret ventilation. I toilet- og baderum, samt rengøringsrum etc. er der etableret mekanisk udsugning. I opholdsrum og køkken er der etableret ventilationsanlæg for indblæsning/udsugning svarende til luftskifte på ca. 3 gange i timen. Ventilationsaggregat er udstyret med krydsvarmeveksler til varmegenvinding, eftervarmeplade, filtre, spjæld samt automatik til styring og regulering.

Tiltag

- Tilpasning/opgradering af ventilationsanlæg.

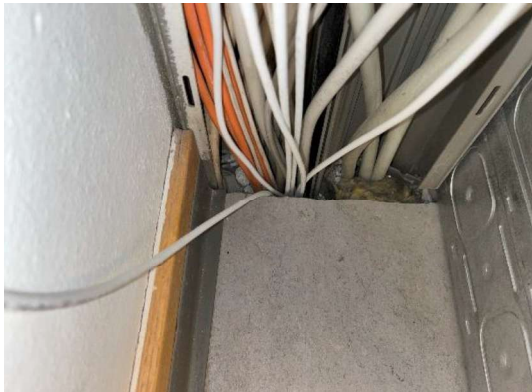
17 – El/svagstrøm



Nyere ejendomsstavle.



Død installation i kælderen, som skal fjernes.



Der er store mangler på ordentlige føringsveje. Og her mangel på ordentlig brandlukninger.



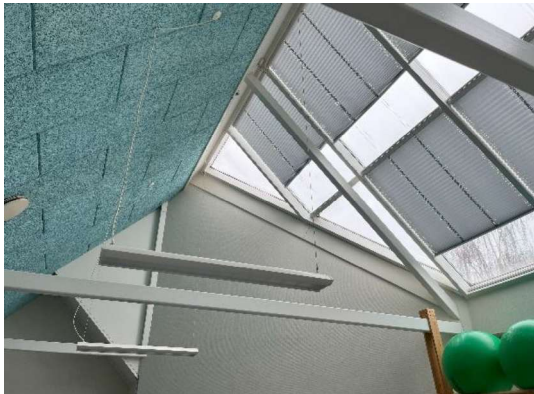
Der er store mangler på ordentlige føringsveje, og flere ulovlige installationer.



Belysningsarmaturer fra ca. 2010 med lysrør, som skal udskiftes.



Elinstallationer og belysningsarmaturer fra en af de seneste renoveringer. Alle belysningsarmaturer med PL-rør og lysrør skal udskiftes.



Belysningsarmaturer fra en af de seneste renoveringer. Alle belysningsarmaturer med lysrør skal udskiftes.



Belysningsarmaturer fra 2010 med E27 fatninger.



Belysningsarmaturer fra 2010 med lysrør, som skal udskiftes.



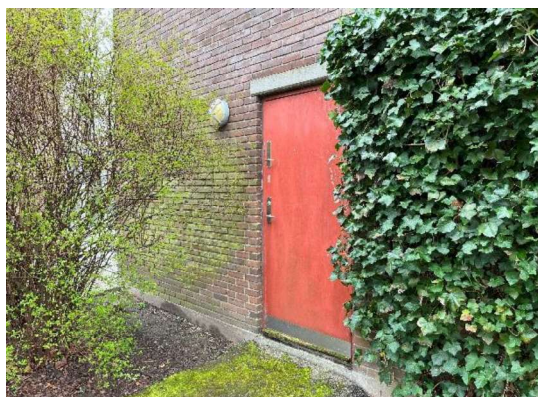
Belysningsarmatur fra 2010 med E27 fatninger.



Nyere installationer fra den seneste renovering.



Solskadet skumringsrelæ fra 2010.



Ældre udendørsbelysningsarmaturer.



Ældre udendørsbelysningsarmaturer.

Vurdering

Bygningens el-installationer fremstår i rimelig stand. Der er genbrugt enkelte oprindelige installationer fra 1976. En stor del af installationerne er blevet udskiftet i 2010 og 2016. Desværre er der blevet holdt fast i lidt af det gamle materiel og i lidt af de gamle plastisolerede kabler og ledninger, som indeholder PVC og halogener. Der er kun nyere tavler i bygningerne, som fremstår i rimelig stand. Der er generelt for mange installationer i føringsvejene, der er fremført ulovligt og ikke udført efter nutidige forskrifter. Der er blevet udskiftet store dele af belysningsanlæggene, men der mangler lidt hvis man skal op i en standard, som man ville udføre det i dag. Elevatoren er fra 1977, og den fungerer som den skal. Men pga. dens alder er der et større service behov. Svagstrømsinstallationerne er løbende blevet udskiftet, men der mangler stadig lidt for at få dem op på nutidig standard. Der er udført mange gennemføringer i brandsektionering og etageadskillelse som ikke overholder nuværende krav til brandlukninger.

Tiltag

Overordnet set, er installationerne i rimelig stand. Men der er desværre udført installationer som ikke helt lever op til nutidig standard. Det betyder at en delvis renovering/opdatering af installationerne vil være nødvendig. Og da der heller ikke i denne bygning, er udført ordentlige føringsveje, bliver det et lidt omfattende stykke arbejde. Udskiftning, renovering og opdatering af alle installationer er prissat i budgettet.

- Renovering og opdatering af EI-tavler
- Udskiftning og supplering af Føringsveje
- Renovering og opdatering af EI-installationer
- Renovering og opdatering af Kontaktmateriel i kældre mm
- Renovering og opdatering af Lys-installationer
- Udskiftning og supplering af Belysningsarmaturer i kældre mm
- Renovering og opdatering af Svagstrømsinstallationer
- Udskiftning og supplering af Udendørsbelysning

18 – Øvrige ombygningsarbejder

Altan i mellembygning mellem bygning M og C



Terrasse i mellembygning mellem bygning M og C



Stålsøjler på terrasse i mellembygning mellem bygning M og C. 1.sal

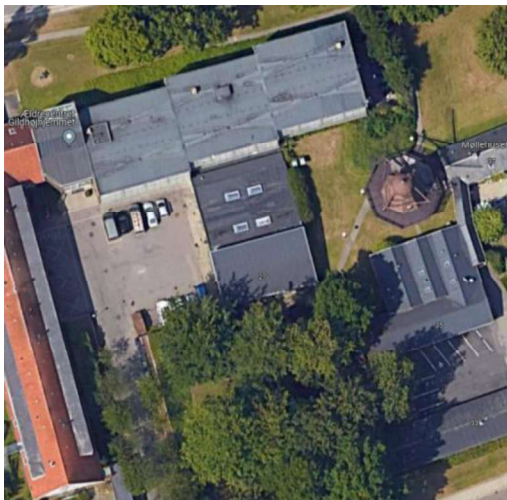
Vurdering

Rust i bunden af terrassesøjler.

Tiltag

Søjler afrenses og males.

19 – Private friarealer



Asfaltareal fliser mv.

Vurdering

Asfaltarealer er slidte

Tiltag

Afsat beløb til flisearbejder, asfaltarbejder mv.