

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(01)	Tagværk					
01.1	Tagværk - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Tagværk - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
01.1.1	<i>Tagkonstruktion generelt</i>					
	<p>Tagkonstruktion består af et traditionelt sadeltag med røde falsteglsten. Spidsloftet har tidligere været anvendt til pulterrum og tørreloft, men i forbindelse med, at tagkonstruktion blev udskiftet i 2015 er spidsloftet inddraget og klargjort til boliger.</p> <p>I forbindelse med udskiftning af taget blev der etableret fast undertag med brædder og pap, hvilket anses for at være en god løsning med lang levetid i forhold til en løsning med fx undertag af banevarer.</p> <p>Beboere med lejligheder på 5. sal har mulighed for at udvide deres lejlighed ved at tilkøbe spidsloftet på 6. sal. Det er oplyst, at ikke alle klargjorte lejligheder på spidsloftet er solgt. Disse antages derfor at fremstå tomme og uopvarmet.</p> <p>I forbindelse med tagrenoveringen er der etableret en mekanisk ventilator ved Middelfartgade 18.</p>	<p>Da tagkonstruktionen er udskiftet i 2015 og fremstår i flot stand er der ingen anbefalede vedligeholdelsestiltag.</p> <p>Det anbefales dog, at eventuelle uopvarmede boliger på spidsloftet holdes frostfri.</p> <p>Adgangsvej til den mekaniske ventilator ved Middelfartgade 18 udestår og bør afklares, idet der må forventes service, samt drift og vedligeholdelse af denne.</p>				
01.1.2	<i>Kviste</i>					
	I forbindelse med tagudskiftningen er der etableret kviste. Kvisttag og flunker er udført i zink og fremstår i pæn stand.	Ingen anbefalede tiltag.				
01.1.3	<i>Brandkarme</i>					
	Brandkarme fremstår i pæn stand og antages, at være renoveret i forbindelse med tagrenoveringen.	Ingen anbefalede tiltag.				
01.1.4	<i>Tagrender og nedløb</i>					
	Tagrender og nedløb er udført i zink og er udskiftet i forbindelse med tagudskiftningen. Tagrender og nedløb fremstår i pæn stand.	Ingen anbefalede tiltag.				
01.2	Tagværk - Risikovurdering	Tagværk - Driftsrutiner				
	N/A	Mekanisk ventilator - Service og drift - beløb ekskl. adgangsvej	D	1 stk.	1 gang årligt	1.500
01.3	Tagværk - Restlevetid	Tagværk - Vedligeholdelsesarbejder				
	Tagkonstruktionen er udskiftet i 2015. Normalt antages levetiden på et tegltag med falsteglsten at være >100 år. Dette afhænger dog af kvaliteten af teglstenene. Levetiden på undertaget er normalt mindre end for tagdækningen. Ved anvendelse af fast undertag med brædder og pap opnås den bedste parallelle levetid i forhold til tagdækningen.	N/A	V	-	-	-
01.4	Tagværk - Miljøfarlige stoffer	Tagværk - Fornyelser				
	Da tagkonstruktionen er fra 2015 antages det, at der ikke forekommer miljøfarlige stoffer i tagkonstruktionen.	N/A	F	-	-	-

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(02)	Kælder / fundering					
02.1	Kælder / fundering - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Kælder / fundering - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
02.1.1	<i>Kældervægge</i>					
	<p>Kældervægge fremstår i rimelig til pæn stand.</p> <p>I varmecentralen er der konstateret partielle afskalninger af pudsede overflader på vægge og lofter.</p> <p>Kældervægge ved pulterrum fremstår i flot stand. Det er oplyst, at pulterrum i forbindelse med tagudskiftningen blev flyttet til kælderen og kældervægge i den forbindelse blev vedligeholdt.</p> <p>Kældervægge er uden grundmursplader. Kældervægge er uisolereet og der er ikke omfangsdræn omkring bygningen. Der er ikke konstateret forhold i kælderen som indikerer, at grundmursplader og omfangsdræn er nødvendigt.</p> <p>Der er enkelte steder konstateret radiatorer i kælderrum.</p>	<p>På baggrund af det eftersete er der ingen anbefalinger til renoveringstiltag i kælderen.</p> <p>Det bør dog afklares, hvilke områder af kælderen der er opvarmet. Dette især af hensyn til eventuelle energitiltag, som fx efterisolering af etageadskillelse og udskiftning af vinduer i kælder til nye vinduer med energiruder.</p>				
02.2	Kælder / fundering - Risikovurdering	Kælder / fundering- Driftsrutiner				
	N/A	N/A	D		-	
02.3	Kælder / fundering - Restlevetid	Kælder / fundering - Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	N/A	V		-	
02.4	Kælder / fundering - Miljøfarlige stoffer	Kælder / fundering - Fornyelser				
	N/A	N/A	F		-	

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(03)	Facader/sokkel					
03.1	Facader/sokkel - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Facader/sokkel - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
03.1.1	<i>Facader</i>					
	<p>Facader mod gård fremstår i gule mursten og mod gade i røde mursten.</p> <p>Facader fremstår i overvejende pæn stand. Der ses dog enkelte steder reparationer i form af udskiftning af mursten partielt på facaderne og udbedring af revner ved brystninger under vinduer. Derudover er fuger i murværket under sålbænke flere steder udvaskede og mere nedslidte i forhold til den øvrige del af facaden.</p> <p>Det er et kendt problem i foreningen, at overliggerer ved vinduer er udsat for korrosion og medfører revner i murværket. Overliggerer er nogle steder udskiftet.</p> <p>Det har inden for rammerne af denne tilstandsrapport ikke været muligt at bestemme det præcise omfang af hvilke overliggerer, som er udskiftet og hvilke som mangler, at blive udskiftet.</p> <p>Foreningen har tidligere fået udarbejdet en registreringsrapport over facaderne. Rapporten er ikke dateret.</p> <p>Mod Østbanegade er fugerne i murværket udskiftet ved de nederste 2 meter af facaden.</p>	<p>Det anbefales, at foreningen ajourfører registreringsrapporten over facaderne undervejs i forbindelse med, at der udføres reparationer på facaderne. Dette giver foreningen et godt overblik over omfanget af udførte og manglende facadereparationer, som derved kan anvendes til prissætning af forventede fremtidige reparationer. Dette gælder især udskiftning af overliggerer over vinduer.</p> <p>Ligeledes bør der løbende registreres eventuelle nye tilfælde af overliggerer som har sluppet.</p> <p>EKJ har kendskab til, at overliggerer på hjørnet af Østbanegade 175 og Ringkøbinggade 15 er udskiftet i 2017.</p> <p>På baggrund af en helhedsvurdering af facaderne, herunder især slupne overliggerer over vinduer vurderes det, at der kan være behov for løbende vedligehold af facaden i form af udskiftning af overliggerer, reparationer af fuger og lignende.</p> <p>Der afsættes beløb i budgettet til løbende akut vedligehold. Beløb er afsat efter bedste skøn.</p>				
03.1.2	<i>Altaner</i>					
	<p>Altaner er udført i stål. Bærejern til altaner er galvaniseret stål. Undersiden af altanerne er besigtiget fra altaner i de eftersete lejligheder.</p> <p>Der er ikke konstateret korrosion på bærejern.</p> <p>Altaner fremstår generelt i pæn stand.</p>	Ingen anbefalede tiltag.				
03.2	Facader/sokkel - Risikovurdering	Facader/sokkel - Driftsrutiner				
	N/A	Revner og slupne overliggerer - Visuel registrering - Prissættes ikke.	D	-	Løbende	-
03.3	Facader/sokkel - Restlevetid	Facader/sokkel - Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	Løbende og akut vedligeholdelse - Overliggerer, reparation af fuger og murværk - Afsat skøn over en 10-årig periode.	V	-	Hv. år.	250.000
03.4	Facader/sokkel - Miljøfarlige stoffer	Facader/sokkel - Fornyelser				
	N/A	N/A	F	-		

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(04)	Vinduer					
04.1	Vinduer - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Vinduer- Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
04.1.1	<i>Vinduer generelt</i>					
	<p>Vinduer mod gade består af indadgående dreje/kip vinduer i træ/træ. Vinduer mod gård består af 2-fags udadgående vinduer i træ/træ.</p> <p>Overflader er overvejende i pæn stand. Der er foretaget stikprøvekontrol af tæthed mellem ramme og karm uden bemærkninger.</p> <p>På baggrund af interview med beboerne i de besigtiget lejligheder er der ingen indikation, at beboerne oplever trækgener fra vinduer og altandøre</p> <p>Vinduer antages på baggrund af mærke i rudeprofil, at være fra 6. måned 1987, bortset fra ovenlys og vinduer i kviste, som er udskiftet i forbindelse med tagudskiftningen i 2015.</p> <p>Ruder i vinduer fra 1987 er udført med termoruder med kold kant. Ruder i vinduer fra 2015 er udført med energiruder med varm kant.</p> <p>Det er oplyst af repræsentant fra bestyrelsen, at ruder udskiftes løbende, hvis ruder er punkteret.</p> <p>Vinduer i lejligheder, som er lokaliseret tæt ved tilstødende jernbane er udført med 3-lags vinduer af hensyn til støjdæmpningen. Dette gælder dog ikke vinduer i kviste, som blev etableret i 2015.</p> <p>Der er konstateret udeluftventiler i vinduer mod holstebrogade. I øvrige vinduer er der ikke konstateret udeluftventiler, idet disse er monteret i ydervægge. Årsagen til dette skyldes formentlig hensyn til støjdæmpning i forhold til nærliggende jernbane.</p> <p>Ifølge repræsentant fra bestyrelsen er vinduerne malerbehandlet i løbet af 2017 og 2018.</p>	<p>Udskiftning af vinduer til nye energivinduer med lydrude bør overvejes inden for de næste 5-10 år i stedet for, at malerbehandle vinduer igen. Dette skyldes især den forventede restlevetid på termoruderne.</p> <p>Lydruder kan leveres med forskellige støjdæmpende egenskaber. Krav til støjdæmpning bør undersøges og vurderes inden vinduer udskiftes.</p> <p>Tilførsel af udeluft bør ske efter samme princip som eksisterende vinduer. Det anbefales ikke, at etablere udeluftventiler i vinduer med lydruder.</p> <p>Ved en vinduesudskiftning opnås bedre u-værdi, idet alle vinduer leveres med energiruder med varm kant. Dette medfører en besparelse på energien, reducere kuldene-fald og trækgener. Derudover reduceres risikoen for indvendig kondens på ruder.</p> <p>Derudover kan der være mulighed for at udskifte vinduer til træ/alu vinduer, hvilket reducerer udgifter til vedligeholdelse af vinduerne markant. En udskiftning til træ/alu vinduer skal dog undersøges med Københavns Kommune, idet ejendommen er bevaringsværdig (dog klasse 5).</p> <p>Ved en vinduesudskiftning vil der ligeledes være mulighed for efterisolering af brystningerne under vinduerne. Dette skal dog undersøges nærmere og der bør foretages en fugttechnisk vurderingen af efterisoleringen. Efterisolering af brystninger er ikke prissat i budgettet.</p> <p>I budgettet er der afsat beløb til en vinduesudskiftning. Vinduesudskiftningen kan eventuelt opdeles i etaper. Udskiftning af kældervinduer og vinduer fra 2015 er ikke medtaget i budgettet.</p> <p>Derudover er der afsat beløb til løbende udskiftning af punkteret ruder.</p>				
04.1.2	<i>Kældervinduer</i>					
	<p>Kældervinduer er besigtiget i begrænset omfang. Kældervinduer er udført i træ/træ med stålgritter foran vinduer. Overfladebehandlingen fremstår overvejende i god stand.</p>	<p>Almindelig løbende vedligeholdelse, herunder overfladebehandling og eventuel justering og smøring af gående rammer.</p> <p>Hvis kælder er opvarmet bør kældervinduer eventuelt udskiftes til vinduer med energiglas.</p>				

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
04.1.3	<i>Fuger omkring vinduer</i> Fuger omkring vinduer er udført med elastisk fugemasse. Elastiske fuger kan være fra 1987, men muligvis renoveret på ukendt tidspunkt. Fuger er flere steder krakeleret især i overfladen, men anses for at være alm. tætte. Krakeleret fuger kan bidrage til trækgener og unødigt varmetab, hvis de ikke slutter tæt.	Ingen anbefalede tiltag. Fuger udskiftes i forbindelse med en eventuelt vinduesudskiftning. Fuger kan afhængig af vinduesprofil udføres med mørtel, elastisk fuge eller fugebånd. Mørtelfuger har erfaringsmæssigt længere levetid end elastisk fuge og fugebånd.				
04.1.4	<i>Sålbænke</i> Sålbænke er udført i skifer. Sålbænke er flere steder forvitret i overfladen og trænger derfor til udskiftning. I forbindelse med besigtigelse af ejendommen er der registreret sålbænke, som er blevet udskiftet.	Forvitrede sålbænke bør udskiftes. Udskiftning af sålbænke bør dog planlægges i forbindelse med en eventuel vinduesudskiftning. Når sålbænke alligevel udskiftes bør fugerne i murværket under sålbænke renses. I budgettet afsættes der beløb til løbende akut vedligeholdelse af sålbænke, herunder udskiftning. Der er derudover afsat beløb til en decideret udskiftning af sålbænke i samme år som vinduesudskiftningen.				
04.2	Vinduer - Risikovurdering Ingen nævneværdige risici. Primære forhold vedrører behovet for et bedre indeklima.	Vinduer - Driftsrutiner N/A	-	-	-	
04.3	Vinduer - Restlevetid Vinduer fra 2015 vurderes at have en restlevetid på mere end 20 år. Restlevetiden på vinduerne er skønnet på baggrund af levetiden på ruden. Levetiden på en energirude er skønsmæssigt 25-30 år. Sydvendte facader er mere udsatte, hvor levetiden ligeledes kan være mindre. Restlevetiden på vinduerne fra 1987 vurderes, at være mindre end 5-10 år. Denne vurdering er baseret på restlevetiden på termoruderne. Det må forventes, at flere termoruder vil punktere i de kommende år. Restlevetiden på trærammer og -karme vurderes ikke, at være opbrugt.	Vinduer - Vedligeholdelsesarbejder Kældervinduer - Overfladebehandling Sålbænke - Løbende akut vedligeholdelse, herunder udskiftning - Mængde skønnet	V	42 stk.	Hv. 5.-7. år	73.500
		Ruder - Udskiftning af punkteret ruder i eksisterende vinduer ekskl. udgifter til eventuelle lifte - Mængde skønnet	V	40 stk.	Akut vedligehold	130.000
		Vinduer - Udbedring og udlusning af råds-kader i trævinduer inkl. maler-reparationer, ekskl. lifte - Mængde skønnet	V	40 stk.	Akut vedligehold	175.000
04.4	Vinduer - Miljøfarlige stoffer Bly – Der kan være risiko for bly i malingen, idet dette først blev forbudt i 2001. En miljøscreening af malingen anbefales derfor i forbindelse med renovering eller udskiftning af vinduerne. Klorerede paraffiner - Der kan være risiko for klorerede paraffiner i fuger omkring vinduer. Klorerede paraffiner blev forbudt i 2001.	Vinduer - Fornyelser Vinduer - Udskiftning af vinduer i lejligheder mod <u>gade</u> inkl. sålbænke Vinduer - Udskiftning af vinduer i lejligheder mod <u>gård</u> inkl. sålbænke	F	ca. 355 stk.	Hv. 30. år	5.808.750
			F	ca. 385 stk.	Hv. 30. år	6.256.250

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(05)	Udvendige døre					
05.1	Udvendige døre - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Udvendige døre - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
05.1.1	<i>Hoved- og bagtrappedøre</i>					
	Døre i hoved- og bagtrapper er udført i træ/træ og fremstår generelt i rimelig stand. Opgangsdøre ved hovedtrapper er udført i hårdtræ med transparent overfladebehandling. Døre fremstår med nedslidte overflader især i bunden af karme og rammer. Opgangsdøre ved bagtrapper er malerbehandlet. Døre fremstår i overvejende pæn stand.	Almindelig løbende vedligeholdelse, herunder overfladebehandling og eventuel justering og smøring af dørbåde. Opgangsdøre ved hovedtrapper trænger til vedligeholdelse i form af overfladebehandling. Dette er som udgangspunkt af kosmetisk betydning. I budgettet afsættes der beløb til overfladebehandling af hoved- og bagtrappedøre, samt justering og smøring af besætning, dørpumper m.v.				
05.1.2	<i>Altandøre</i>					
	Altandøre er udført i træ/træ og er formentlig fra 1987 som vinduerne. Altandøre er indadgående. På baggrund af interview med beboerne i de besigtiget lejligheder er der ingen indikation, at beboerne oplever trækgener fra altandøre. Det antages, at altandøre er malerbehandlet i 2017/2018 samtidig som vinduerne.	Altandøre bør udskiftes i forbindelse med en eventuel vinduesudskiftning, idet altandøre er sammenbygget med vinduespartier. Ved udskiftning skal der tages højde for, at rude m.v. leveres med samme egenskaber som ruder i vinduerne, herunder især de støjdæmpende egenskaber.				
05.2	Udvendige døre - Risikovurdering	Udvendige døre - Driftsrutiner				
	N/A	N/A	D		-	
05.3	Udvendige døre - Restlevetid	Udvendige døre - Vedligeholdelsesarbejder				
	Dørene vurderes, at have en restlevetid på mere end 10 år.	Døre i hovedtrapper - Overfladebehandling og smøring af hængsler Døre i bagtrapper - Overfladebehandling og smøring af hængsler	V V	14 stk. 14 stk.	Hv. 5.-7. år Hv. 5.-7. år	80.500 49.000
05.4	Udvendige døre - Miljøfarlige stoffer	Udvendige døre - Fornyelser				
	Bly – Afhængig af alderen på dørene kan der være risiko for bly i malingen, idet bly først blev forbudt i 2001. Klorerede paraffiner - Der kan være risiko for klorerede paraffiner i fuger omkring vinduer. Klorerede paraffiner blev forbudt i 2001.	Altandøre - Udskiftning	F	140 stk.	Hv. 30. år	2.625.000

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(06)	Trapper					
06.1	Trapper - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Trapper - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
06.1.1	<i>Hovedtrapper - Generelt, Indgangsrepos og vægoverflader, samt revner</i>					
	<p>Ejendommen har i alt 14 hovedtrapper.</p> <p>Overflader er malerbehandlet i forskellige farver og med forskellig struktur i de enkelte opgange.</p> <p>Overflader i hovedtrapper fremstår generelt i rimelig stand. Der er dog konstateret en del revner i vægge fra stueetage. Revner er i nogle trappeopgange konstateret op igennem flere etager.</p> <p>Det er et kendt problem i foreningen, at bærejern ved indgangsrepos har været udsat for tæring og medført revnedannelse i reposer. Ifølge repræsentant fra bestyrelsen er bærejern udskiftet i de trappeopgange, hvor der konstateret problemer. I den forbindelse er der udført reparationer af gulvet ved indgangsrepos.</p> <p>Det præcise omfang af hvilke trappeopgange som har fået udskiftet bærejern og hvilke der ikke har udestår. EKJ har dog kendskab til, at bærejern er udskiftning i Middelfartgade 16 og 18, samt Østbanegade 175 og 177.</p> <p>Revner i vægge er delvist repareret. Enkelte steder er revner spartlet, men der mangler overfladebehandling. Ifølge repræsentant fra bestyrelsen forestår beboerne i forbindelse med arbejdsweekend selv for spartling af revner i vægge.</p>	<p>Det anbefales, at få afklaret omfanget af de trappeopgange som har fået udskiftet bærejern ved indgangsrepos og hvilke som mangler.</p> <p>Ud over problematikken med bærejern ved indgangsrepos, vil der ikke ud fra en byggeteknisk vurdering være behov for større tiltag indenfor de kommende år. Det er dog altid et spørgsmål om i hvilken stand man ønsker, at trapperummene skal fremtræde. En istandsættelse af trapperummene, herunder gulve, vægge og lofter er medtaget midtvejs i perioden. Tidspunktet kan så rykkes frem eller tilbage efter ønske og/eller behov.</p> <p>Ved udbedring af revner i vægge anbefales, at fuger udkradses og der ilægges armering.</p> <p>Istandsættelse af trappeopgange, herunder især revner i vægge anbefales først når det er afklaret med sikkerhed om hvorvidt bærejern i trapperepos kan være årsag til revnedannelserne i vægge.</p> <p>Hvis der er en sammenhæng mellem revner i vægge og tæringer på bærejern ved indgangsrepos bør revner i vægge først udbedres når bærejern er udskiftet i alle trappeopgange.</p>				
06.1.2	<i>Hovedtrapper - linoleum</i>					
	<p>Linoleum på trapperne fremstår nedslidt og der er gennem tiden udført reparationer ved udskiftning af linoleum enkelte steder.</p>	<p>Der vil ikke ud fra en byggeteknisk vurdering være behov for udskiftning af linoleum indenfor de kommende år.</p> <p>Forholdet omkring linoleum er overvejende af kosmetisk betydning.</p> <p>I budgettet er der afsat beløb til en totalistandsættelse af trapperummene, hvilket også indebærer udskiftning af linoleum.</p>				

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
06.1.3	Bitrapper Vægoverflader i bi-trappeopgang i Ringkøbinggade nr. 13 fremstår i pæn og vedligeholdet stand. Vægoverflader i bi-trappeopgang i Middelfartgade 16 fremstår med flere revner og spartlede overflader. Der er ikke udført malerbehandling. Adgang til kælder sker fra bi-trapper. Nederste del af bi-trapper fremstår med en del pudsreparationer. Formentlig som følge af opstigende grundfugt. Der er udlagt linoleum på repos og trappetrin i bi-trappeopgange op til 1. sal. På øvrige etager fremstår trappetrin og reposer i lakeret træ. Overflader på trappetrin og reposer fremstår i rimelig stand. Håndlister og balustre fremstår med malede overflader.	Der vil ikke ud fra en byggeteknisk vurdering være behov for større tiltag indenfor de kommende år. Det er dog altid et spørgsmål om i hvilken stand man ønsker, at trapperummene skal fremtræde. En istandsættelse af trapperummene, herunder gulve, vægge og lofter er medtaget midtvejs i perioden. Tidspunktet kan så rykkes frem eller tilbage efter ønske og/eller behov. Ved behandling bør overflader ved trappenedgang til kælder pudses med en saneringspuds, idet den er mere hårdfør over for fugt og salte fra opstigende grundfugt. Der vil dog altid være en risiko for, at skaderne opstår igen. Malerbehandling bør udføres med en diffusionsåben maling.				
06.1.4	Elevatore I hovedtrappeopgange er der elevatorer, som er beklædt med gitter. Drift og vedligeholdelse af elevatorer forudsættes håndteret under serviceaftale. Inspektionsattest dateret d. 03.10.2018 er fra Inspecta. Repræsentant fra bestyrelsen har oplyst, at der er blevet stillet krav om, at elevatorer skal beklædes. I den forbindelse er elevator i Middelfartgade 16 blevet beklædt med stålplader. De øvrige elevatorer har foreløbigt ikke fået monteret stålplader.	Krav om pladebeklædning på elevatorer er ikke undersøgt nærmere i forbindelse med udarbejdelse af denne tilstandsrapport. Der er i budgettet ikke afsat beløb til montering af stålplader. Det forudsættes, at foreningens bestyrelse har yderligere kendskab til priser, omfang og tidspunkt for hvornår stålplader skal være monteret.				
06.2	Trapper - Risikovurdering N/A	Trapper - Driftsrutiner N/A	D		-	-
06.3	Trapper - Restlevetid N/A	Trapper - Vedligeholdelsesarbejder Hovedtrappe - Totalistandsættelse, herunder reparation og malerbehandling af vægge, lofter og udskiftning af linoleum. Bitrappe - Totalistandsættelse, herunder reparation og malerbehandling af vægge, lofter og gulve. Mængde skønnet. Hovedtrapper - Udskiftning af bærejern i de trapper som ikke har fået udskiftet bærejern inkl. ny terrazzo. Fordelt med 2 trappereposer pr. år.	V	14 stk.	Hv. 10-15 år	2.380.000
			V	14 stk.	Hv. 10-15 år	1.820.000
			V	10 stk.	Hv. 40-80 år	1.625.000
06.4	Trapper - Miljøfarlige stoffer Der kan være risiko for miljøfarlige stoffer i malingen. Ved større renoveringsopgaver bør der foretages en miljøscreening af malingen.	Trapper - Fornyelser N/A	F		-	

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(07)	Porte/gennemgange					
07.1	Porte/gennemgange - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Porte/gennemgange - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
<i>07.1.1</i>	<i>Porte/gennemgange - Generel beskrivelse</i>					
	Dækket i porten til gården er renoveret. Renoveringen omfattede udskiftning af bærejern og udførelse af ny asfalt med hældning, blandt andet af hensyn til skybrudssikring. Etageadskillelse/loftet i porten fremstår med hvidmalede. Det kan ikke udelukkes, at loftet er isoleret. Der er trukket strøm til belysning på loftoverflade. Vægge fremstår i mursten, som er overfladebehandlet i gul. Ifølge repræsentant fra bestyrelsen har der været ønsket om, at selve porten udskiftes.	Det kan overvejes, at efterisolere loft og vægge i porten af hensyn til energibesparelser og komfort for overliggende og tilstødende lejligheder. I den forbindelse bør der afklares om hvorvidt loftet i forvejen er isoleret. Udskiftning af port er prissat i budgettet inden for de kommende år. Pris i budgettet er afsat på baggrund af tilbud, som bestyrelsen har indhentet på udskiftning af porten.				
07.2	Porte/gennemgange - Risikovurdering	Porte/gennemgange - Driftsrutiner				
	N/A	N/A	D		-	
07.3	Porte/gennemgange - Restlevetid	Porte/gennemgange- Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	N/A	V		-	
07.4	Porte/gennemgange - Miljøfarlige stoffer	Porte/gennemgange - Fornyelser				
	N/A	Port - Udskiftning til el-styret port	F		Hv. 20-30 år	150.000
		Port - Isolering af lofter og vægge	F		Hv. 40-60 år	230.000

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(08)	Etageadskillelser					
08.1	Etageadskillelser - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Etageadskillelser - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
08.1.1	<i>Etageadskillelse mod loftrum</i>					
	I forbindelse med tagrenoveringen i 2015 er tagkonstruktionen blevet efterisoleret, idet spidslofter er inddraget og klargjort til beboelse.	Ingen anbefalede tiltag.				
08.1.2	<i>Etageadskillelse mod kælder</i>					
	Etageadskillelse mod kælderen fremstår med pudsede overflader uden synlige bjælker fra bjælkelag. Det antages, at bjælkelaget er udført som et traditionelt træbjælkelag med bræddegulve og lerindskud. Etageadskillelsen vurderes, at være uisolereet.	Det bør overvejes, at efterisolere etageadskillelsen mod kælder af hensyn til energibesparelser og komfort for beboerne i de nederste lejligheder. I forbindelse med en eventuel efterisolering bør det afklares om etageadskillelsen er udført som traditionelt bjælkelag og i så fald hvor meget plads der er til indblæsning af granulat under indskudsbrædder. I budgettet er der afsat beløb til efterisolering. Beløbet er afsat efter bedste skøn. <i>Bemærk, at inden der iværksættes en eventuel efterisolering af kælderen bør det afklares og kortlægges, hvor stor en del af kælderen der er opvarmet. Hvis kælder ikke er opvarmet bør der foretages en efterisolering af etageadskillelsen.</i>				
08.2	Etageadskillelser - Risikovurdering	Etageadskillelser - Driftsrutiner				
	Bæreevnen på rustne jernbjælker kan være nedsat.	N/A	D		-	
08.3	Etageadskillelser - Restlevetid	Etageadskillelser - Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	Efterisolering af etageadskillelse mod kælder ved indblæsning af mineraluldsgranulat - omfang og pris efter bedste skøn	V	2100 m ²	1 gang	840.000
08.4	Etageadskillelser - Miljøfarlige stoffer	Etageadskillelser - Fornyelser				
	N/A	N/A	F		-	

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(09)	WC / bad					
09.1	WC / bad - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	WC / bad - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
09.1.1	<i>WC / Bad generelt</i>					
	<p>I henhold til BBR-meddelelse dateret d. 6. august 2018 har alle lejligheder WC og bad.</p> <p>Ringkøbinggade nr. 7, st. tv mangler dog bad. Denne anvendes ifølge BBR til engroshandel / lager.</p> <p>Renovering og istandsættelse af badeværelser henhører under de enkelte beboere. Alderen og tilstanden på badeværelser afhænger således også af de enkelte lejligheder og er ikke nærmere vurderet.</p> <p>I nogle af de eftersete lejligheder er fliser på badeværelser af ældre dato. Derudover er der enkelte steder registreret rustudfældninger på fliser omkring gennemføringer ved fx blandingsbatteri. Det kan derfor ikke udelukkes, at fliser og gennemføringer kan være utætte med risiko for problemer med vandskader.</p>	<p>WC / bad anses for at henhører under de enkelte beboeres egen vedligeholdelse.</p> <p>Det anbefales, at foreningens beboere følger SBI-anvisning 252 ved renovering og istandsættelse badeværelser.</p> <p>Det anbefales i øvrigt, at der ved udskiftning af toiletter anvendes toiletter med 2-skyls funktion.</p>				
09.2	WC / bad - Risikovurdering	WC / bad - Driftsrutiner				
	N/A	N/A	D		-	
09.3	WC / bad - Restlevetid	WC / bad - Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	N/A	V		-	
09.4	WC / bad - Miljøfarlige stoffer	WC / bad - Fornyelser				
	Generelt kan der være risiko for miljøfarlige stoffer i installationer, gennemføringer, maling og lignende. Ved eventuel renovering og istandsættelse bør der foretages en miljøscreening af de enkelte WC og badeværelser.	N/A	F		-	

MIDDELFGARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(10)	Køkken					
10.1	Køkken - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Køkken - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
10.1.1	I henhold til BBR-meddelelse har alle boliger køkken m. afløb og kogeinstallation, bortset fra Ringkøbinggade nr. 7, st. tv, som ifølge BBR anvendes til engroshandel / lager. Tilstanden på køkkener afhænger af de enkelte boliger. Nogle af de eftersete køkkener er renoveret og er af nyere dato. Andre køkkener er af ældre dato.	Ingen anbefalede tiltag. Køkkener anses for at henhører under de enkelte beboeres egen vedligeholdelse.				
10.2	Køkken - Risikovurdering	Køkken - Driftsrutiner				
	N/A	N/A	D		-	
10.3	Køkken - Restlevetid	Køkken - Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	N/A	V		-	
10.4	Køkken - Miljøfarlige stoffer	Køkken - Fornyelser				
	N/A	N/A	F		-	

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(11)	Varmeanlæg					
11.1	Varmeanlæg - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Varmeanlæg - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
11.1.1	<i>Fjernvarmeanlæg</i>					
	<p>Ejendommen er opvarmet med fjernvarme fra 2 varmecentraler i henholdsvis Ringkøbinggade 11/13 og Middelfartgade 12/14.</p> <p>Af energimærkningen fra 2010 fremgår det, at anlægget er udført som et direkte fjernvarmeanlæg med fjernvarmvand i fordelingsnettet.</p> <p>Dette er sidenhen (formentlig i 2012) blevet ændret, idet der er installeret fjernvarmevekslere. Den ene fjernvarmeveksler er af fab. RECI fra 2012.</p> <p>Anlægget er således udført med isoleret rørvarmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.</p> <p>I hver varmecentral er der 2 fjernvarmevekslere. Den ene forsyner boliger på 6. sal (tidligere spidsloft - Se 01-Tagværk) og den anden forsyner lejlighederne på de øvrige etager.</p>	Ingen anbefalede tiltag.				
11.1.2	<i>Radiatorer og rørintallation</i>					
	<p>Opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Radiatorer er typisk placeret under vinduer. Der er målere på radiatorer.</p> <p>Varmefordelingen består af et 1-strengsanlæg og et 2-strengs anlæg.</p> <p>2-strengs anlægget forsyner tagboligerne på spidsloftet, som blev klargjort til beboelse i forbindelse med tagudskiftningen i 2015. Stigstreng til 2-strengsanlægget er ført i rørkasse i hovedtrappeopgange.</p> <p>1-strengs anlægget forsyner lejlighederne på de øvrige etager. Stigstreng er ført skjult i væg og tilstanden på stigstreng kan således ikke direkte vurderes.</p> <p>På baggrund af besigtigelse af rørføringer fra radiatorer i lejligheder er der ingen bemærkninger til rørføringerne ud over nedenstående.</p> <p>Radiatorstik er nogle steder udført i kobberrør. Vandhastigheden i rørene kan medføre slitage på kobberrørene, hvis vandhastigheden ikke er tilpasset til anlægget.</p> <p>Hvis der viser sig utætheder i disse radiatorstik bør forholdet tages op til grundig overvejelse.</p> <p>I Østbanegade nr. 177, st. th er radiator fjernet i et rum. Dette medfører, at de andre radiatorer forsøger at varme rummet op. Nedtagne radiatorer giver skæv varmfordeling.</p>	<p>Der er ingen grund til at udskifte 1-strengsanlægget til et 2-strengsanlæg, hvis foreningen ikke oplever problemer med 1-strengsanlægget og foreningen i øvrigt ikke skal betale væsentlige strafafgifter årligt.</p> <p>Med forbehold for ovenstående er der ingen anbefalede tiltag.</p> <p>Bemærk dog følgende:</p> <p>1) Skjulte installationer I forbindelse med en eventuel udskiftning af stigstreng til 1-strengs anlægget eller ved en ændring af 1-strengs anlægget til 2-strengs anlæg må der forventes en merudgift, idet installationer er ført skjult i væg.</p> <p>2) Nedlagte radiatorer Der bør ikke fjernes radiatorer på et 1-strengs anlæg.</p>				

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
11.1.3	Varmt brugsvand og varmtvandsbeholder <p>Varmtvandsbeholder er placeret i boilerum i kælderen i henholdsvis Ringkøbinggade 11/13 og Middelfartgade 12/14.</p> <p>Varmtvandsbeholder i Middelfartgade 12/14 er af fabrikat Reci fra 1992. Beholderen har et volumen på 4.000 liter vand og anslås, at være isoleret med 100mm isolering. Der er installeret elektrolyseanlæg for at beskytte varmtvandsbeholdere mod korrosion.</p> <p>Ved aflæsning af temperaturmålere på fjernvarmevand til varmtvandsbeholderen i varmecentralen Ringkøbinggade 11/13 kan det konstateres, at afkøling af fjernvarmevandet ikke er optimalt. Dette kan medføre at der betales strafafgift til HOFOR på grund af utilstrækkelig afkøling af fjernvarmen. Forholdet bør undersøges nærmere.</p> <p>Temperaturforskellen på det varme vand i varmtvandsbeholderen og på varmtvandscirkulationen er høj (ca. 7°C). Temperaturforskellen bør ikke være større end 3°C. Temperaturforskellen indikerer, at der spildes varme, hvilket kan skyldes den manglende isolering af rørinstitutioner i kælderen eller op igennem lejlighederne, hvor der kan "spildes" meget energi fra det varme vandrør til omgivelserne..</p>	<p>Det er oplyst, at foreningen har en serviceaftale med firma, som forestår rensning af varmtvandsbeholder.</p> <p>Varmtvandsbeholder bør renses mindst 1 gang pr. år.</p> <p>Det anbefales, at det undersøges og afklares om hvorvidt foreningen betaler strafafgift, idet temperaturen på det varme returvand er høj. EKJ kan oplyse om dette, hvis foreningen fremsender faktura fra Hofor. Faktura kan indhentes via foreningens administrator.</p> <p>Isolering af installationer i kælder som beskrevet under pkt. 14.1.2 anbefales.</p>				
11.1.4	Recitherm - Styring <p>I Ringkøbinggade 11/13 styrer Recitherm kun centralvarmen.</p> <p>I Middelfartgade 12/14 styrer Recitherm både centralvarmen og varmtvandsbeholderen.</p>	I Ringkøbinggade 11/13 kan Recitherm også styrer varmtvandsbeholderen, hvis ventil udskiftes. Dette anbefales, idet der som beskrevet i pkt. 11.1.3 er konstateret ringe afkøling af fjernvarmevand til varmtvandsbeholderen i varmecentralen Ringkøbinggade 11/13. Recitherm kan bidrage til styring af dette.				
11.2	Varmeanlæg - Risikovurdering N/A	Varmeanlæg - Driftsrutiner N/A	D		-	
11.3	Varmeanlæg - Restlevetid Varmeanlægget vurderes, at have en restlevetid på mere end 10 år.	Varmeanlæg - Vedligeholdelsesarbejder N/A	V		-	
11.4	Varmeanlæg - Miljøfarlige stoffer Der kan være risiko for asbest i ældre isoleringsmaterialer, som er anvendt i rørinstitutioner.	Varmeanlæg - Fornyelser N/A	F		-	

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(12)	Afløb					
12.1	Afløb - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Afløb - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
12.1.1	Faldstammer					
	<p><u>Faldstammer generelt</u> Fra kælderen kan det konstateres, at dele af faldstammerne er udskiftet til faldstammer i sorte støbejernsrør. En del faldstammer, bøjninger m.v. er dog af ældre dato og er ikke udskiftet. Disse fremstår nogle steder med moderate til kraftige rustudfældninger.</p> <p>Årsagen til, at faldstammer er udskiftet antages, at være som følge af gennemtæringer.</p> <p>Det er oplyst af repræsentant fra bestyrelsen, at faldstammer udskiftes løbende, hvis der konstateres problemer med disse.</p> <p>Nogle steder i lejligheder er det dog kun den lodrette del af faldstammerne, som er udskiftet og ikke bøjninger og vandrette dele.</p> <p>I kælderen er der registreret rottespærre på faldstammer.</p> <p><u>Faldstammer fra WC/Bad</u> Der er i forbindelse med besigtigelserne i lejlighederne konstateret en del rustudfældninger på faldstammerne især ved samlinger og bøjninger.</p> <p>Faldstammer er flere steder støbt ind i etageadskillelsen og nogle steder placeret tæt på vægge, hvilket i nogle tilfælde betyder at faldstammer er bygget sammen med vægoverflader. Dette forhold besværliggør og fordyrer en udskiftning af faldstammerne.</p>	<p>På baggrund af besigtigelse af faldstammerne i lejlighederne og i kælderen anbefales det, at vedligeholdelse/udskiftning af faldstammer prioriteres højt i forbindelse med planlægning af fremtidige vedligeholdelsestiltag.</p> <p>Ved udskiftning af faldstammer i køkkener anbefales det, at disse udskiftes til faldstammer med en større dimension af hensyn til driften. Dette er prissat i budgettet.</p> <p>Det bør overvejes, at strømpefore faldstammer fra WC/Bad i stedet for at udskifte disse. Dette forslag er baseret på en vurdering af, at de eksisterende faldstammer flere steder i lejligheder er set sammenbygget med vægge og etageadskillelse.</p> <p>Udskiftning af faldstammer bør planlægges samtidig som udskiftning af vandinstallationer. Arbejdet kan eventuelt opdeles i etaper.</p> <p>I budgettet afsættes der beløb efter bedste skøn til løbende akut vedligeholdelse af faldstammer indtil faldstammer udskiftes.</p> <p>En decideret udskiftning eller strømpeforing af eksisterende faldstammer bør dog kraftigt overvejes.</p> <p>Erfaringsmæssigt har støbejern længere levetid og bidrager kun i begrænset omfang til støjgener i modsætning til rustfrit stål.</p>				

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
	<p><u>Faldstammer fra køkken</u> Faldstammer fra køkken er nogle steder udskiftet. Andre steder er der konstateret rustudfældninger, blandt andet på den del af faldstammen som er ført igennem etageadskillelsen. I Middelfartgade 18, 3. mf er der konstateret kraftige rustudfældninger på køkkenfaldstamme. Køkkenfaldstammer vurderes at være mindre end Ø110.</p> <p>Det er oplyst, af repræsentant fra foreningen at køkkenfaldstammer er rensset i år 2017.</p> <p><u>Faldstammer på 6. sal (boliger på spidsloftet)</u> Faldstammer som er etableret i forbindelse med tagrenoveringen er udført i rustfrit stål. Lydmæssigt er rustfrit stål mere støjende end støbejern. Dette har dog kun betydning for den enkelte beboer på 5/6. sal.</p>	<p>Når/hvis foreningen udskifter faldstammer løbende anbefales det, at bøjninger og samlinger i etageadskillelser også udskiftes. Dette anbefales, idet risikoen for, at der også opstår korrosion og gennemtæringer på faldstammer (bøjninger) i etageadskillelsen er lige stor som på lodrette stykker. Hvis lodret stykke er udskiftet og der efter nogle år konstateres rustudfældninger på bøjningen og denne derfor skal udskiftes vil det formentlig medføre, at det lodrette stykke skal udskiftes igen.</p> <p><u>Øvrige bemærkninger:</u> Hvis der klages over lugtgener bør der sørges for udluftning af de faldstammer, som ikke er udluftet. Ved udluftning af faldstammen reduceres risikoen for, at vandlåsen bliver suget tom.</p> <p>Der bør/skal være inspektionslemme i installationsskakte/-vægge. Dette bør foreningens beboere gøres opmærksomme på og det bør eventuelt fremgå af foreningens vedtægter.</p>				
12.2	Afløb - Risikovurdering	Afløb - Driftsrutiner				
	Risiko for gennemtæringer i ældre faldstammer.	N/A	D		-	
12.3	Afløb - Restlevetid	Afløb - Vedligeholdelsesarbejder				
	Faldstammer som er udskiftet vurderes, at have en restlevetid på mere end 15-20 år. Restlevetiden på ældre faldstammer vurderes, at være opbrugt.	Faldstammer - Løbende akut vedligeholdelse, herunder lokale udskiftninger indtil faldstammer udskiftes - Mængde anslået	V	10 stk.	Akut vedligehold	125.000
12.4	Afløb - Miljøfarlige stoffer	Afløb - Fornyelser				
	Faldstammer kan indeholde PCB og bly i maling og tætninger i samlinger	Køkkenfaldstammer - Udskiftning af lodrette faldstammer i lejligheder ekskl. rørkasser og reetablering, tømrerarbejde og miljøsanering - Mængde anslået	F	27 stk.	Hv. 60-80 år.	2.375.000
		WC faldstammer - Strømpeføring ekskl. rørkasser og reetablering - Mængde anslået	F	19 stk.	Hv. 60-80 år.	2.500.000

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(13)	Kloak					
13.1	Kloak - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Kloak - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
13.1.1	<i>Kloakker generelt</i>					
	<p>Kloakker og brønde er besigtiget i begrænset omfang.</p> <p>En nærmere undersøgelse af kloakledninger og brønde vil kræve en TV-inspektion.</p> <p>Ifølge repræsentant fra bestyrelsen udføres TV-inspektion af kloakken, hvis det findes nødvendigt.</p> <p>I 2008 blev kloaknet i gården lavet. Foreningen har serviceaftale med et firma, som sørger for sugning af alle brønde i gården 1 gang årligt.</p>	<p>En TV-inspektion kan overvejes udført. Det bør dog afklares om der tidligere er udført TV-inspektion af kloakken af hensyn til behovet for at få udført en ny.</p> <p>Der afsættes beløb til TV-inspektion midtvejs i budgettet. Tidspunktet kan så rykkes frem eller tilbage efter ønske og/eller behov.</p> <p>Mængder er skønnet, idet EKJ ikke er i besiddelse af kloakplaner.</p>				
13.2	Kloak - Risikovurdering	Kloak - Driftsrutiner				
	N/A	Brønde og kloakledninger - TV-inspektion	D	400 lbm	Hv. 15 år	50.000
13.3	Kloak - Restlevetid	Kloak - Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	N/A	V		-	
13.4	Kloak - Miljøfarlige stoffer	Kloak - Fornyelser				
	N/A	N/A	F		-	

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(14)	Vandinstallation					
14.1	Vandinstallation - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Vandinstallation - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
14.1.1	<i>Brugsvandsinstallation og vand til WC</i>					
	<p>Brugsvandsrør er udført i galvaniseret jernrør. Der er konstateret partielle rustudfældninger på brugsvandsrør i en del af de eftersete lejligheder. Derudover er vandrør partielt udskiftet i nogle af de eftersete lejligheder.</p> <p>Der er ført selvstændig stigstreng til WC og selvstændig stigstreng til håndvaske og bruser.</p> <p>Der er i flere af de eftersete lejligheder konstateret kobberør, som er tilsluttet foreningens galvaniseret jernrør. Denne løsning er uhensigtsmæssig og kan medføre tæring på de galvaniseret jernrør.</p> <p>Der er ikke registreret målere på varmt brugsvand i de eftersete lejligheder. Energi-direktivet som trådte i kraft d. 1. januar 2017 foreskriver, at der skal installeres individuelle målere i lejligheder, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.</p> <p>Ifølge repræsentant fra foreningen afregnes forbruget efter enheder. Ved eventuel etablering af målere afregnes forbruget efter de individuelle målere i de enkelte lejligheder.</p> <p>Der kan søges om dispensation for etablering af målere via kommunalbestyrelsen.</p> <p><u>Nævneværdige forhold i udvalgte lejligheder:</u> I Middelfartgade 18, 3. mf er der konstateret rustudfældning på stigstreng til WC (koldt vand til WC).</p> <p>I Østbanegade nr. 177, st. th. er der konstateret kritisk gennemføring omkring vandværk til WC (stigstreng til koldt vand). Der kan være risiko for utæthed.</p>	<p>På baggrund af besigtigelserne i de eftersete lejligheder anbefales det, at brugsvandsinstallationerne udskiftes inden for de kommende år. Dette begrundes især med, at dele af vandrørene er udskiftet og, at der er konstateret rustudfældninger på vandrør partielt flere steder.</p> <p>Udskiftning af vandrør bør planlægges samtidig som renoveringen/udskiftningen af faldstammerne. Arbejdet kan eventuelt opdeles i etaper.</p> <p>Ved udskiftning af stigstreng kan tilslutning til WC formentlig ske fra samme stigstreng, som anvendes til brugsvand til håndvask og bruser. Herved reduceres omfanget af stigstreng i ejendommen.</p> <p>Ved udskiftning af stigstreng skal varmt brugsvand afregnes efter individuelle vandmålere.</p> <p>Der bør generelt ikke anvendes kobberør sammen med galvaniseret jernrør, idet kobberør kan medføre tæring på foreningens fælles vandinstallationer. Dette bør foreningens beboere gøres opmærksom på og det bør eventuelt fremgå af foreningens vedtægter.</p>				
	I Holstebrogade 12, 4. tv er der konstateret begyndende tæring på bøsningrør i gulv omkring vandinstallation.					
14.1.2	<i>Installationer i kælder inkl. vaskekælder</i>					
	<p>Rørføringer i kælder er besigtiget i nogle enkelte kælderrum. Rørføringer og ventiler fremstår flere steder med manglende isolering.</p> <p>I vaskerum fremstår installationer (rørføringer) uisolerede.</p>	<p>Det anbefales, at installationer i kælder eftergås og isoleres, hvor isolering mangler. Dette gælder især rørføringer til koldt og varmt vand, samt indreguleringsventiler.</p> <p>Koldtandsrør bør isoleres af hensyn til kondens og bibevarelse af temperaturen på det kolde vand ved tapning (ventetid).</p> <p>Installationer i vaskekælder skal isoleres uanset om kælder er opvarmet eller ej, idet der kan opstå kondensvand på vandværk.</p>				

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
14.2	Vandinstallation - Risikovurdering Hvis varmtvandsbeholdere er overdimensioneret øges risikoen for Legionella.	Vandinstallation - Driftsrutiner N/A	D		-	
14.3	Vandinstallation - Restlevetid Varmtvandsbeholdere vurderes at have en restlevetid på mere end 10 år. Levetiden på varmtvandsbeholdere er normalt ca. 40 år.	Vandinstallation - Vedligeholdelsesarbejder Vandinstallation - Akut og løbende udskiftning af galvaniseret vandrør indtil installationer udskiftes. Eksisterende hovedledning i kælder - Teknisk isolering af installationer og ventiler. Tiltaget bør afvente, hvis foreningen alligevel planlægger at udskifte installationer i kælder.	V	10 stk.	Akut vedligehold	125.000
			V	14 opgange	En gang	175.000
14.4	Vandinstallation - Miljøfarlige stoffer Bøsninger, samlinger m.v. i vandinstallationer kan indeholde miljøfarlige stoffer. Teknisk isolering omkring hovedledning i kælder kan indeholde asbest.	Vandinstallation - Fornyelser Vandinstallation - Udskiftning af alle brugsvandsinstallationer, herunder stigstrengene og tilslutning. Ekskl. vandrette koblingsledninger i lejligheder. Vandinstallation - Udskiftning af hovedledninger i kælder inkl. teknisk isolering. Ekskl. eventuel asbest sanering	F	92 stk.	Hvert 60-80 år.	2.500.000
			F	-	Hvert 60-80 år.	875.000
(15)	Gasinstallation					
15.1	Gasinstallation - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Gasinstallation - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
15.1.1	Gasinstallation Gasinstallation er placeret i de enkelte lejligheder og anvendes til gaskomfurer. Det er individuelt om beboere har gas eller om beboere har ændret til anden form for kogeplade. Der er ikke foretaget nærmere undersøgelse af gasinstallationer.	Ingen anbefalede tiltag.				
15.2	Gasinstallation - Risikovurdering N/A	Gasinstallation - Driftsrutiner N/A	D		-	
15.3	Gasinstallation - Restlevetid N/A	Gasinstallation - Vedligeholdelsesarbejder N/A	V		-	
15.4	Gasinstallation - Miljøfarlige stoffer N/A	Gasinstallation - Fornyelser N/A	F		-	

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(16)	Ventilation					
16.1	Ventilation - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Ventilation - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
16.1.1	<i>Ventilation i lejligheder</i>					
	<p>Naturlig ventilation fra lejligheder sker via, udeluftventiler i vægge, åbne vinduer og aftræk fra badeværelser og køkken. Mod Middelfartgade, Ringkøbinggade og Østbanegade er der ikke registreret udeluftventiler i vinduer, idet disse er placeret i facade.</p> <p>Mod Holstebrogade er udeluftventiler monteret i vinduer.</p> <p>På baggrund af de eftersete lejligheder vurderes det, at ejendommen har separate aftrækskanaler til de enkelte lejligheder.</p> <p>Der er konstateret mekanisk udsugning lokalt fra toiletter/bad i flere af de eftersete lejligheder. Den mekaniske ventilation vurderes, at være etableret af de enkelte beboere.</p> <p>Det antages, at ventilationen er tilsluttet eksisterende aftrækskanaler som er ført over tag. Fra WC/bad er eksisterende aftrækskanaler udført som separate kanaler.</p> <p>Det er oplyst, at repræsentant fra foreningen, at aftrækskanaler er rensset i 2015 i forbindelse med tagrenoveringen.</p>	<p>Ingen anbefalede tiltag.</p> <p>Aftrækskanaler bør renses hvert 10-15 år eller efter behov.</p>				
16.2	Ventilation - Risikovurdering	Ventilation - Driftsrutiner				
	Mekanisk ventilation fra bad og emhætter, hvor motor er tilsluttet fra de enkelte lejligheder vil medføre et overtryk i aftrækskanalen med risiko for, at ventilationsluften trænger ud i tilstødende lejligheder via utætheder i eksisterende aftrækskanal. Dette kan medføre lugtgener i tilstødende lejligheder.	N/A	D		-	
16.3	Ventilation - Restlevetid	Ventilation - Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	N/A	V		-	
16.4	Ventilation - Miljøfarlige stoffer	Ventilation - Fornyelser				
	N/A	N/A	F		-	

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(17)	El/Svagstrøm					
17.1	El/svagstrøm - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	El/svagstrøm - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
17.1.1	Elinstallationer antages, at henhører under de enkelte lejligheders vedligehold. Elinstallationer er ikke beskrevet medmindre der er konstateret nævneværdige forhold.	N/A				
17.2	El/svagstrøm - Risikovurdering	El/svagstrøm - Driftsrutiner				
	N/A	N/A	D		-	
17.3	El/svagstrøm - Restlevetid	El/svagstrøm - Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	N/A	V		-	
17.4	El/svagstrøm - Miljøfarlige stoffer	El/svagstrøm - Fornyelser				
	N/A	N/A	F		-	

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(18)	Øvrige ombygningsarbejder					
18.1	Øvrige ombygningsarbejder - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Øvrige ombygningsarbejder - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
18.1.1	Energi- og ressourceregistring og -styring					
	Ejendommens forbrug til vand og varme, herunder aflæsning af målere m.v. i varmecentraler i kælderen.	Der bør foretages månedlig registrering af driftsforholdene i form af aflæsning af ejendommens målere for måling af fælles forbrug. Det drejer sig om fjernvarmemåleren, hovedvandmåleren for alt vand samt måleren for varmt vand. Ligeledes kan det overvejes at aflæse el-målerne for trappebelysning samt andre fælles elinstallationer. Konsulenten stiller gratis regneark til rådighed til brug for dette. Disse kan også benyttes som driftsjournal over aflæsninger i varmecentralen. Der bør også foretages nogle få aflæsninger af termometre mv. Energikonsulenten opfordrer til at der aflæses hovedmålere for fjernvarme og fælles vand (koldt og varmt) månedlig og der beregnes forbrug og afkøling af fjernvarme for hver måned. Når der lykkes for centralvarmen om sommeren bør der foretages ekstra aflæsninger hvorved man har en unik mulighed for at over sommeren kan vurdere på varmtvandssystemets ydeevne og effektivitet. Det kræver dog at der er helt lukket for varmen samt som nævnt nogle ekstra aflæsninger. Hvis der er interesse for dette emne er energikonsulenten til rådighed med yderligere oplysninger og materiale.				
18.1.2	Energimærke					
	Ejendommens energimærke er fra 2010. Ved væsentlige ombygninger som påvirker ejendommens energiforbrug skal energimærket opdateres, idet det ikke længere er gyldigt. Tagudskiftningen som fandt sted i 2015 anses for at være en væsentlig ombygning.	Opdatering af energimærke anbefales, idet det er et krav at ejendomme har et gyldigt energimærke. EKJ kan være behjælpelige med dette såfremt foreningen ønsker, at opdatere energimærket.				
18.1.3	Skybrudssikring					
	Foreningen har fået udført en række tiltag mod skybrud som fx højvandslukke på afløb i trappeskakte til kælder, samt ny asfaltbelægning i port med niveauforskel. Derudover er det oplyst, at bundstykker ved indgangsdøre er blevet forhøjet og, at alle indvendige gulv afløb i kælder er blevet sløjftet efter skybruddet i 2011.	Ved afløb i trappeskakte i gården bør der eventuelt monteres skilt på vægge med angivelse af, at der er højvandslukke inkl. produkt navn på højvandslukke. Nedgange til trappeskakte til kælderen fra gården kan ligeledes udføres med opkant fra terræn med henblik på at bremse vand i forbindelse med skybrud. Herved reduceres risikoen for, at vand trænger fra terræn til kælder.				
18.2	Øvrige ombygningsarbejder - Risikovurdering	Øvrige ombygningsarbejder - Driftsrutiner				
	N/A	N/A	D		-	
18.3	Øvrige ombygningsarbejder - Restlevetid	Øvrige ombygningsarbejder - Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	N/A	V		-	
18.4	Øvrige ombygningsarbejder - Miljøfarlige stoffer	Øvrige ombygningsarbejder - Fornyelser				
	N/A	N/A	F		-	

MIDDELFARTGADE 18, 2100 KØBENHAVN		BYGNINGSDELKORT	PRISOVERSLAG I KR. INCL. MOMS			
POS.	STAMDATA for bygningsdele	DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele	Type	Mængde	Interval	Prisoverslag pr. interval
(20)	Byggeplads					
20.1	Byggeplads - Generel beskrivelse, tilstandsvurdering og registrering	Byggeplads - Generelt om vedligeholdelse og forslag til tiltag				
20.1.1	Stillads					
	Der er afsat beløb til arbejdsplatform i forbindelse med udskiftning af vinduer. Stillads kan overvejes, men vurderes at være mere omkostningstungt i forhold til en platform.					
20.2	Byggeplads - Risikovurdering	Byggeplads - Driftsrutiner				
	N/A	N/A	D		-	
20.3	Byggeplads - Restlevetid	Byggeplads - Vedligeholdelsesarbejder				
	N/A	N/A	V		-	
20.4	Byggeplads - Miljøfarlige stoffer	Byggeplads - Fornyelser				
	N/A	Vinduesudskiftning - Mobil arbejdsplatform, samt byggepladsforanstaltninger inkl. leje	F		Efter behov	
		Installationer - Byggepladsforanstaltninger i forbindelse med udskiftning af faldstammer og vandrør.	F		Efter behov	