

# Tilstandsrapport

## E/F Brandholmsparken

Rødovre Parkvej 179 m.fl.,  
Rødovre



**Maj 2023**

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 2/45  
Dato: 04-05-2023

## Indholdsfortegnelse

<b>INDLEDNING</b> .....	<b>3</b>
<b>ADRESSER</b> .....	<b>4</b>
REKVIRENT: .....	4
INGENIØR: .....	4
<b>SUMMATIONSARK</b> .....	<b>5</b>
<b>BESKRIVELSE AF EKSISTERENDE FORHOLD</b> .....	<b>6</b>
EJENDOMMENE: .....	6
BYGNINGSDELE/KONSTRUKTIONER: .....	9
<b>TILSTANDSRAPPORT MED BUDGET 01, 02, 03, 04, 05, 06, 11, 13, 16 &amp; 19</b> .....	<b>11</b>
KONKLUSION .....	30
BYGNINGSDELE/KONSTRUKTIONER: .....	30
<b>BILAG 01, BILLEDER AF RELEVANTE BYGNINGSDELE</b> .....	<b>32</b>
TAG 01 .....	32
KÆLDER 02 .....	35
FACADER 03 .....	38
VINDUER 04 .....	43
UDVENDIGE DØRE 05 .....	43
TRAPPER 06 .....	44
VARMEANLÆG 11 .....	45

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 3/45  
Dato: 04-05-2023

## Indledning

Efter anmodning fra Kurt Faber, er der foretaget en tilstandsvurdering og gennemgang af ejendommen. Gennemgangen er foretaget i uge 11, 2023, gennemgangen blev udført uden en repræsentant fra foreningen.

Ved gennemgangen er der foretaget en generel registrering af ejendommens primære bygningsdele og installationer, herunder særligt

- Tag, facader og gavle
- Kælder og fundamenter
- Trappeopgange
- Døre og vinduer
- Varmeinstallationer
- Boilerrum
- Ventilationsinstallationer
- Ejendommen generelt

Der er ved undersøgelsen ikke foretaget nogen form for åbning i konstruktionerne, udover adgang via inspektionslemme.

Registreringen er samlet i et skema, hvor tilstanden for de undersøgte bygningsdele samt forslag til afhjælpning og budget er beskrevet.

Bygningsdelene er opdelt efter et såkaldt *20-punktskema*.  
Alle priser er ekskl. moms.

Priserne for de enkelte bygningsdele er samlet på et summationsark. Dette ark indeholder udgifter til uforudsete arbejder. På arket kan de samlede udgifter til de foreslåede udbudringer således aflæses.

Som det fremgår, er udførelsestidspunktet også prioriteret og det er derfor muligt for at foretage en langsigtet budgettering af vedligeholdelsesindsatsen.

Byggherredgifter, så som renter og evt. administrationsgebyrer, er ikke medregnet i summationsark.  
I forbindelse med gennemførelse af arbejder skal der foretages en miljøscreening af de berørte bygningsdele for evt. miljøskadelige stoffer. Det er bygningsejer pligtig til.

Aktiviteter kan altid rykkes frem tidsmæssigt (f.eks. fra 2-5 til 0-2 år), hvis det f.eks. grundet udjævning af vedligeholdelsesbudgetter eller lignende ønskes.

Frederiksberg, den 04-05-2023

Frank Guldmann  
Jacob Lindholm

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 4/45  
Dato: 04-05-2023

**Adresser**

E/F Brandholmsparken  
Rødovre Parkvej 179 m.fl.  
2610 Rødovre

**Rekvirent:**

E/F Brandholmsparken v. Kurt Faber  
Rødovre Parkvej 179 m.fl.  
2610 Rødovre

**Ingeniør:**

FALKON Rådgivende Ingeniører F.R.I.  
Dronning Olgas Vej 20B, st. th.  
2000 Frederiksberg

Ingeniør: Frank Guldmann  
Tlf.: 28736141  
E-mail: fg@falkon.dk

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 5/45  
Dato: 04-05-2023

## Summationsark

De budgetterede udgifter	I	II	III	IV	V
Bygningsdel		Udgifter i alt	0-2 år	2-5 år	5-10 år
01. Tagværk		7.820.300	0	7.820.300	0
02. Kælder/fundering		182.500	182.500	0	0
03. Facader / sokkel		7.216.400	6.271.400	945.000	0
04. Vinduer		36.250	36.250	0	0
05. Udvalgte døre		69.500	69.500	0	0
06. Trapper		145.000	145.000	0	0
11. Varmeanlæg		0	0	0	0
13. Kloak		150.000	150.000	0	0
16. Ventilation		211.400	211.400	0	0
<b>A. HÅNDVÆRKERUDGIFTER EXCL. MOMS</b>		<b>15.831.350</b>	<b>7.066.050</b>	<b>8.765.300</b>	<b>0</b>
<b>B. HÅNDVÆRKERUDG. EXCL. SVAMP (sum pkt. A, kolonne I-II)</b>		<b>15.831.350</b>	<b>7.066.050</b>	<b>8.765.300</b>	<b>0</b>
20 Byggeplads udgifter til mandskabsvogne mm.		1.441.814	565.284	876.530	0
20 Byggeplads udgifter til stillads mm.		4.642.650	0	4.642.650	0
<b>C. HÅNDVÆRKERUDGIFTER I ALT (sum 1-20)</b>		<b>21.915.814</b>	<b>7.631.334</b>	<b>14.284.480</b>	<b>0</b>
D. Uforudsete udgifter, 10%		2.191.581	763.133	1.428.448	0
E. Håndværkerudgift og uforudsete udgifter		<b>24.107.395</b>	<b>8.394.467</b>	<b>15.712.928</b>	<b>0</b>
F. Teknikerhonorar - ombygning, 12 %		2.892.887	1.007.336	1.885.551	0
<b>G. HÅNDVÆRKERUDG. OG TEKNIKKERHONORAR (sum F, G og H)</b>		<b>27.000.283</b>	<b>9.401.803</b>	<b>17.598.479</b>	<b>0</b>
H. Moms af håndværkerudgifter, 25%		6.750.071	2.350.451	4.399.620	0
<b>I. HÅNDVÆRKERUDGIFTER, INKL. MOMS</b>		<b>33.750.354</b>	<b>11.752.254</b>	<b>21.998.099</b>	<b>0</b>
Udgifter er opgjort ved byggeomkostningsindeks for boliger 123,2					

Pris er ekskl. renter, administrationshonorar og bygherreudgifter.

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 6/45  
Dato: 04-05-2023

## Beskrivelse af eksisterende forhold

### Ejendommene:

Rødovre Parkvej 178 m.fl., 2610 – 11dx, 11fl, 11cy, Rødovre by, Rødovre

Ejendommen består af 6 bygninger/blokke, som er fordelt på 3 matrikler, som i dette dokument er opdelt som blok 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

**Bygning 1/Blok 1** har adresserne nr. 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233, 235, & 237 og er opført i 1962 og består af 5 opgange med stue til 3.sal, samt spidsloft og kælder.

I henhold til [www.ois.dk](http://www.ois.dk) indeholder ejendommene:

Antal helårsboliger med køkken: 66

### Ejendommen:

Matr. 11cy,  
Rødovre by,  
Rødovre

Bebygget areal	1452 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal (Excl. Kælder og tagetage)	4355 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	4355 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	1363 m <sup>2</sup>
Heraf dyb kælder	1363 m <sup>2</sup>

**Bygning 2/Blok 2** har adresserne nr. 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251, 253, 255, & 257 og er opført i 1962 og består af 5 opgange med stue til 3.sal, samt spidsloft og kælder.

I henhold til [www.ois.dk](http://www.ois.dk) indeholder ejendommene:

Antal helårsboliger med køkken: 36

### Ejendommen:

Matr. 11cy,  
Rødovre by,  
Rødovre

Bebygget areal	736 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal (Excl. Kælder og tagetage)	2208 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	2208 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	688 m <sup>2</sup>

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 7/45  
Dato: 04-05-2023

**Bygning 3/Blok 3** har adresserne nr. 259, 261, 263, 265, 267, 269, 271, 273, 275, 277, 279, 281, 283, 285 & 287 og er opført i 1962 og består af 5 opgange med stue til 3.sal, samt spidsloft og kælder.

I henhold til [www.ois.dk](http://www.ois.dk) indeholder ejendommene:

Antal helårsboliger med køkken: 54

**Ejendommen:**

Matr. 11cy,  
Rødovre by,  
Rødovre

Bebygget areal	1273 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal (Excl. Kælder og tagetage)	3819 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	3819 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	1207 m <sup>2</sup>

**Bygning 1/Blok 4** har adresserne nr. 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 151F, 153, 155, 157 & 159 og er opført i 1964 og består af 5 opgange med stue til 3.sal, samt spidsloft og kælder.

I henhold til [www.ois.dk](http://www.ois.dk) indeholder ejendommene:

Antal helårsboliger med køkken: 50

Udover helårsboliger består bygningen af erhverv.

**Ejendommen:**

Matr. 11dx,  
Rødovre by,  
Rødovre

Bebygget areal	1063 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal (Excl. Kælder og tagetage)	4315 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	3895 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	626 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	1063 m <sup>2</sup>
Heraf dyb kælder	1063 m <sup>2</sup>

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 8/45  
Dato: 04-05-2023

**Bygning 2/Blok 5** har adresserne nr. 179, 181, 183, 185, & 187 og er opført i 1964 og består af 5 opgange med stue til 3.sal, samt spidsloft og kælder.

I henhold til [www.ois.dk](http://www.ois.dk) indeholder ejendommene:

Antal helårsboliger med køkken: 60

**Ejendommen:**

Matr. 11dx,  
Rødovre by,  
Rødovre

Bebygget areal	920 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal (Excl. Kælder og tagetage)	3680 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	3680 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	920 m <sup>2</sup>
Heraf dyb kælder	920 m <sup>2</sup>

**Bygning 1/Blok 6** har adresserne nr. 189, 191, 193, 195, 197 & 199 og er opført i 1964 og består af 5 opgange med stue til 3.sal, samt spidsloft og kælder.

I henhold til [www.ois.dk](http://www.ois.dk) indeholder ejendommene:

Antal helårsboliger med køkken: 36

**Ejendommen:**

Matr. 11fl,  
Rødovre by,  
Rødovre

Bebygget areal	944 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal (Excl. Kælder og tagetage)	2832 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	2832 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	944 m <sup>2</sup>
Heraf dyb kælder	944 m <sup>2</sup>

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 9/45  
Dato: 04-05-2023

### Bygningsdele/konstruktioner:

Repræsentant fra ejer har oplyst om følgende forbedringer/istandsættelser.

Der foreligger ikke nogen liste over udførte arbejder over årenes løb.

- 2004 – Udskiftning af vinduer og opgangsdøre til svalegange
- 2020 – Blok Etape 1 – Etablering af altaner på udvalgte lejligheder
- 2021 – Blok Etape 2 – Etablering af altaner på udvalgte lejligheder
- 2021 – Stort anlægsprojekt
- 2022 – Blok 4 & 5, indblæsning af granulat på loft, pålægning af 1 lag ekstra tagpap og udskiftning af taghætter og ovenlyskupler/lemme m.m.

### 01 Tagværk:

Taget på de 6 blokke er udført som fladt tag med tagpap. Tagrum er isoleret, ved udlægning af batts oven på etageadskillelsen. Alle kanter omkring tag er lukket med Cembritplader.

Adgang til tag og tagrum sker via lemme i top af nogle hovedtrapper.

Lemme til tag er gamle massive trælemme, som ligger løst ovenpå, men grundet vægt og mindre kroge fastholdes den.

Blok 4 og 5 har i 2022, fået udlagt et nyt lag tagpap, samt efterisoleret tagrummet med udblæsning af granulat, udskiftning af taghætter og ovenlyskupler m.m.

Tagrende er rektangulære og udført i zink, tagrender på blok 4 og 5 er blevet udskiftet i 2022.

### 02 Kælder/fundering:

Kælder er indrettet til pulterrum, cykelkælder, varmecentral og erhverslokaler. Vægge er murede og pudset, lofter står støbte. Der er flere udvendige kældertrapper,

### 03 Facader/sokkel:

Overfacade står i blankt murværk i gule mursten. Ved køkkener er der 2 huller i facader pr. køkken, formentlig brugt til de gamle viktualieskabe.

Underfacader er udført i letbeton blokke med en overfladebehandlet overflade, underfacade er indrykket fra overfacade og adskilt via et vandret bånd lige over kældervinduer. På sider/"false" v. hovedtrappedøre og galve er underfacade i blankt murværk, her forefindes der en mindre pudset sokkel v. terræn.

Brystninger og stik ved større vindues partier og indgangspartier til lejligheder på svalegange, er udført i beton, som er malerbehandlet.

Facade til hovedtrapper er tilbageliggende fra øvrig facade, hvor der ikke er svalegange. Facade er udført i beton, som er malerbehandlet.

Facader er opdelt lodret med delitationsfuger.

Sålbænke ved større vindues partier og indgangspartier til lejligheder er udført i zink, øvrige sålbænke er udført i skifer.

Nedløbsrør er udført i plast, indtil de nederste 2 m. som er udført i støbejern.

Nye nedløbsrør på blo 4 og 5, er udført i zink, indtil de nederste 2 m. hvor støbejern er bibeholdt.

Der blev etableret altaner i 2020-2021 i udvalgte lejligheder, da beboere selv skulle betale og vælge om de ville have altan.

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 10/45  
Dato: 04-05-2023

#### 04 Vinduer:

Vinduer er generelt 2 fags træ/alu vinduer i grøn med friskluftsventil, ifølge datomærkning er vinduer fra 2004. Datomærkning kan kun ses i trappevinduer nogle steder, generelt er vinduer uden datomærkning, men vurderes at være fra samme tid. Større vinduespartier og indgangspartier til lejligheder på svalegange er opdelt anderledes og udført i hvid.

Ved etablering af altaner, blev vindues partier v. nye altaner udskiftet til dørpartier, nogle skydedøre, andre dobbeltdøre.

Ved erhverv i stueetagen i blok 4, er underfacade et stort vindues-/dørparti.  
Vinduer til erhverv imod gården er 2-fags lave vinduer.

Vinduer til kælder er de gamle stålvinduer med 1 lag glas, vinduer er faste.

#### 05 Udvendige døre:

Hovedtrappedøre er udført i træ, som er malerbehandlet i hvid. Døre er udført med 2 fyldninger, hvor det øverste er et glas felt. Døre ved svalegange er udført uden over- eller sidestykke, undtaget dør til svalegang nr. 151 A-B-C-D-E-F, som er udført med et overstykke i glas. Hovedtrappedøre til alm. trappeopgange er udført med både et overstykke og sidestykker i glas.

Døre til svalegange er ligeledes trædøre, som er malerbehandlet i hvid. Døre er ligeledes udført med 2 fyldninger, hvor det øverste er et glas felt. Døre er fra 2004.

Døre til varmecentraler er udført som store og høje ståldøre.

Døre til altaner er træ/alu døre, nogle udført som skydedøre, andre som dobbeltdøre.  
Døre er fra 2020-2021.

#### 06 Trapper:

Trapper er udført i beton med terrazzo belægning, balustre er udført i malerbehandlet jern og håndlister er i lakerede hårdt træ. Loftet, underside reposer og løb er pudset og malerbehandlet.

Entredøre til lejligheder er en blanding af nyere sikkerhedsdøre og de gamle trædøre.

I top af hovedtrapper sidder lem til tagrum.

#### 08 Etageadskillelse:

Ikke besigtiget, vurderes at være et betondæk.

#### 09 Badeværelser:

Toilet/baderum i lejligheder er individuelt etableret af de enkelte lejere.

Tilstand m.v. er ikke behandlet i nærværende rapport, da vedligeholdelse er den enkeltes eget ansvar.

#### 10 Køkkener:

Køkkener i lejligheder er individuelt etableret af de enkelte lejere.

Tilstand m.v. er ikke behandlet i nærværende rapport, da vedligeholdelse er den enkeltes eget ansvar.

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 11/45  
Dato: 04-05-2023

#### 11 Varme:

Varmeanlægget er et 2 strengs anlæg med blandede radiatorer og ventiler.  
Blok 1-3 forsynes fra varmecentral placeret i hjørne imellem blok 1 og 2.  
Blok 4-6 forsynes fra varmecentral placeret i hjørne imellem blok 4 og 5.  
Varmtvandsbeholdere er fra 2012 og placeret i kælder, med separat adgang via udvendig kældertrappe.

#### 12 Afløb:

Tilstand m.v. er ikke behandlet i nærværende rapport, da foreningen ikke ønskede det.

#### 13 Kloak:

Der foreligger ikke en tv-inspektion af kloaknettet.  
Der er ikke etableret omfangsdræn.

#### 14 Brugsvand:

Tilstand m.v. er ikke behandlet i nærværende rapport, da foreningen ikke ønskede det.

#### 16 Ventilation:

Ventilation/udluftning: Der er aftrækskanaler i køkken og badeværelse til naturlig ventilation, hver lejlighed har sine egne kanaler. Alle køkkener har 2 huller i facaden, som formentlig har været brugt til de gamle viktualieskabe.

Emhætter: Lejligheder er generelt uden emhætter eller med recirkulationsemhætter.

1 sted blev det registreret at emhætte var ført på aftrækskanal, det blev oplyst at der lå en tilladelse.

#### 19 Private friarealer:

Foreningen har fået lavet et stort anlægsprojekt i 2021-2022.

### Tilstandsrapport med budget 01, 02, 03, 04, 05, 06, 11, 13, 16 & 19

Registreringen og aktivitetsbeskrivelsen er, hvad bygningsdele og registrering angår, opdelt efter Københavns Kommunes 20-punktsskema

I 1. kolonne er emnet anført.

I 2. kolonne er vor registrering anført.

I 3. kolonne er vor aktivitetsbeskrivelse anført

I 4-6. kolonne er mængder og priser anført.

I 7. kolonne er samlet pris med anført.

I 8.-18. kolonne er prisen anført inden for den anbefalede udførelsesperiode

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 12 / 45  
Dato 04-05-2023

01 Tagværk	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
1 Tag	Taget er udført som fladt tag, med lav hældning mod gaden. Spærkonstruktion står synligt i tagrum, højde i tagrum er meget lav, så besigtigelses muligheder har været begrænset.  Spærkonstruktion så ud til at være i rimelig stand.								
	Tagrum er isoleret mod øverste lejligheder, ved udlægning af batts oven på beton dæk. Eksist. isolering er ifølge energimærkning ca. 45 mm. Isolering ligger ujævnt. <b>Se billede 01.1.1</b>  Blok 4 og 5 blev efterisoleret med granulat i 2022.	<b>Forbedring iht. Energimærkning</b> <i>Det anbefales at tagrum efterisoleres på resterende blokke, blok 1-3 &amp; 6.</i>  <i>Prissat samme løsning, som blev udført på blok 4 og 5.</i> <i>Prissat efter m<sup>2</sup> iht. BBR</i>							
		<i>Blok 1</i>	1452	m <sup>2</sup>	320	<b>464.640</b>		464.640	
		<i>Blok 2</i>	736	m <sup>2</sup>	320	<b>235.520</b>		235.520	
		<i>Blok 3</i>	1273	m <sup>2</sup>	320	<b>407.360</b>		407.360	
	<i>Blok 6</i>	944	m <sup>2</sup>	320	<b>302.080</b>		302.080		
	I tagrum lå der flere efterladte ting som pap, limtuber m.m. Disse ting skal fjernes og tagrum bør ikke bruges som opbevaring.  <b>Se billede 01.1.2</b>	<i>Alle efterladte ting fjernes.</i> <i>Ikke prissat, da foreningen selv kan gøre det.</i>							
	Adgangslemme fra trappe til tagrum er gamle træ lemme, som lukker dårligt og er svære at betjene, lemme er ikke brandlemme.  <b>Se billede 01.1.3</b>	<i>Adgangslemme udskiftes ifm. Efterisolering af tagrum og der etableres reposer omkring lem i tagrum.</i>  <i>(Antal lemme er anslået og skal registreres nærmere.)</i>	13	stk.	18.000	<b>234.000</b>		234.000	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 13 / 45  
Dato 04-05-2023

01 Tagværk	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres		
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
2 Tagbelægning	<p>Tag er belagt med tagpap. Tagpap står lettere algebegroet, nogle steder er mere udsatte, grundet afvandringsforhold. Overflader står generelt i rimelig stand.</p> <p><b>Se billede 01.2.1</b></p>	<p>Det anbefales at tagpap afrenses og der udlægges 1 lag nyt pap, i samme ombæring som efterisolering af tagrum. Medtaget udskiftning af ødelagte brædder og tagpap. Prissat samme løsning, som blev udført på blok 4 og 5. Prissat efter m<sup>2</sup> iht. BBR</p>							
		Blok 1	1452	m <sup>2</sup>	800	1.161.600		1.161.600	
		Blok 2	736	m <sup>2</sup>	800	588.800		588.800	
		Blok 3	1273	m <sup>2</sup>	800	1.018.400		1.018.400	
		Blok 6	944	m <sup>2</sup>	800	755.200		755.200	
3 Inddækning, taghætter m.m.	<p>Inddækninger af taghætter og faldstammeudluftninger m.m. er udført i zink, inddækninger ser ud til at være i rimelige stand, men må forventes at skulle udskiftes ifm. Resterende tagarbejder.</p>	Zinkinddækninger udskiftes sammen med tag.							
		Blok 1		afsæt	175.000	175.000		175.000	
		Blok 2		afsæt	150.000	150.000		150.000	
		Blok 3		afsæt	125.000	125.000		125.000	
		Blok 6		afsæt	100.000	100.000		100.000	
	<p>Alle kanter omkring tag er lukket med Cembritplader, plader står generelt i dårlig stand.</p> <p><b>Se billede 01.3.1</b></p> <p>Cembritplader, taghætter og inddækninger m.m. er blevet udskiftet på blok 4 og 5 i 2022.</p> <p><b>Se billede 01.3.2</b></p>	Cembritplader udskiftes til samme type, som blev brugt på blok 4 og 5.							
		Blok 1		afsæt	430.000	430.000		430.000	
		Blok 2		afsæt	220.000	220.000		220.000	
		Blok 3		afsæt	380.000	380.000		380.000	
		Blok 6		afsæt	280.000	280.000		280.000	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 14 / 45  
Dato 04-05-2023

01 Tagværk	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
4 Skorstenspiber	Der er 2 skorstenene på ejendommen, 1 ved hver varmecentral. Skorstenen v. hjørne imellem blok 4 og 5 blev nedtaget til lige under tagflade og aflukket korrekt i 2022, da skorstenene ikke er i brug. <b>Se billede 01.4.1</b>	<i>Det anbefales at den sidste skorsten også nedtages til lige under tagflade og lukkes korrekt ovenfra.</i>							
	Der er også en stor firkantet boks, beklædt med tagpap på taget af blok 1. Det er uvist hvad det er og bruges til. <b>Se billede 01.4.2</b>	<i>Hvis muligt, fjernes boks og tag reetableres. Ikke prissat, da omfang er ukendt.</i>			afsat	45.000	<b>45.000</b>		45.000
5 Adgangslem til tag	Adgangslemme til tag er udført som en massiv træ kasse, beklædt med tagpap. Lem er svær at håndtere grundet vægt og dårlig arbejdsposition i tagrum. På blok 4 og 5 blev adgangslem udskiftet til nye ovenlyskupler, som er nemmere at håndtere. <b>Se billede 01.5.1</b>	<i>Det anbefales at udskifte adgangslemme til taget til de samme som på blok 4 og 5.  Prissat under adgangslemme fra trappe.</i>							
6 Tagrender og nedløbsrør	Eksist. nedløbsrør er udført i plast, som står afbleget/sprødt af uv stråling, hvilket øger risiko for brud.	<i>Eksist. tagrender og nedløbsrør udskiftes til nye i zink.</i>							
		<b>Tagrender</b>							
		<i>Blok 1</i>	130	lbm	860	<b>111.800</b>		111.800	
		<i>Blok 2</i>	65	lbm	860	<b>55.900</b>		55.900	
		<i>Blok 3</i>	115	lbm	860	<b>98.900</b>		98.900	
		<i>Blok 6</i>	85	lbm	860	<b>73.100</b>		73.100	
		<b>Nedløbsrør 11 lbm pr. stk.</b>							
		<i>Blok 1</i>	10	stk.	12.000	<b>120.000</b>		120.000	
		<i>Blok 2</i>	6	stk.	12.000	<b>72.000</b>		72.000	
		<i>Blok 3</i>	10	stk.	12.000	<b>120.000</b>		120.000	
<i>Blok 6</i>	8	stk.	12.000	<b>96.000</b>		96.000			
<b>01 Tagværk i alt overføres til summationsark side 5</b>						<b>7.820.300</b>	-	<b>7.820.300</b>	-

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 15 / 45  
Dato 04-05-2023

02 Kælder/Fundering	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
1 Kælderydervægge/ skillevægge	Kælderydervægge er udført i letbeton blokke, årsag er ukendt. Blokke står filtset mod kælder. Der forefindes flere sætningsrevner i væg på indvendig side.  <b>Se billede 02.1.1</b>	<i>Kældervægge eftergås og repareres, sætningsrevner udbedres. Ved større sætningssskader ilægges armering, antal vurderes. (ikke prissat, da omfang er ukendt og kræver en nærmere gennemgang.)</i>							
	Indendige skillevægge er murede og pudset, pulterrumsvægge er udført i træ. Murede skillevægge står flere steder med sætningsrevner.  <b>Se billede 02.1.2</b>	<i>Kældervægge eftergås og repareres, sætningsrevner udbedres. Ved større sætningssskader ilægges armering, antal vurderes. (ikke prissat, da omfang er ukendt og kræver en nærmere gennemgang.)</i>							
	1 sted i kælder stod gammel affaldsskat åben og stålåge var fjernet. Stålåge fungerede som en form for brandadskillelse imellem skakt og kælder.  <b>Se billede 02.1.3</b>	<i>Affaldsskakte eftergås og sikres en korrekt lukning aht. Brand. Bør undersøges nærmere.  Ikke prissat, da omfang og udbedringsmetode er ukendt.</i>							
2 Kældergulve	Kældergulve står støbt, står generelt i ok stand, dog med revner nogle steder. Da der ikke er oplyst fugtskader i kælder, vurderes det at være uden betydning. Hvis fugt problemer skulle opstå, bør der foretages en renovering af kælder gulve.	<i>Intet at foretage.</i>							
	1 sted i kælder er gulv opbrækket, formentlig ifm. En udskiftning af installationer. Flere overskåret rør står tilbage og er ikke fjernet.  <b>Se billede 02.2.1</b>	<i>Affald og ubrugte rør fjernes, gulv reetableres.</i>							
				afsat	15.000	15.000	15.000		

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 16 / 45  
Dato 04-05-2023

02 Kælder/Fundering	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres	
							0-2 år	2-5 år	5-10 år	
3 Udvendige kældertrapper	Kældertrapper er udført i beton, gulve står med mindre revner flere steder. Kældertrappe vægge står med mange revner og salpeters udtræk mange steder. <b>Se billede 02.3.1</b>	<i>Kældertrappe vægge afrenses, repareres og overfladebehandles. Der etableres en form for fugtsikring på udvendig side af kældervægge, løsning skal projekteres nærmere. (Prissat pr. Kældertrappe)</i>	4	stk.	25.000	100.000	100.000			
	I blok 4 v. erhverv mod gård, er der en længere kælder"skakt" som er i dårlig stand. Puds er afskallet mange steder, mange store revner og salpetersudtræk. <b>Se billede 02.3.2 &amp; 02.3.3</b>	<i>Kælder"skakt" vægge afrenses, repareres og overfladebehandles. Der etableres en form for fugtsikring på udvendig side af kældervægge, løsning skal projekteres nærmere.</i>		afsat	60.000	60.000	60.000			
4 Etageadskillelse over kældre/lofter	Lofter i kælder står støbte og er generelt i ok. Stand. 1 sted blev der registreret af bøsningrør ikke var blevet fjernet, når rør var blevet fjernet. Bøsningrør skal fjernes, for at sikre etageadskillelsens brandmodstandsevne. <b>Se billede 02.4.1</b>	<i>Lofter i kælder eftergås og tilbageblivende bøsningrør fjernes og lofter lukkes korrekt aht. Brand. Vigtigt a.h.t. brand. (Kun prissat udbedring 1 sted, ikke prissat eftergang af hele kælder)</i>		afsat	7.500	7.500	7.500			
5 Lyskasser	Der forefindes flere lyskasser på ejendommen. Lyskasser er flere steder lukket med en træplade, som fungerer som en lille lem. Årsag er ukendt. Pudsede vægge i lyskasser er generelt meget revner og i dårlig stand. <b>Se billede 02.5.1, 02.5.2 &amp; 02.5.3</b>	<i>Det bør overvejes om lyskasser skal nedlægges og ydervægge indtil kælder lukkes optimalt. Hvis lyskasser ikke lukkes, undersøges korrekt reparationsmetode nærmere, samt løsning med træ lem undersøges nærmere. (ikke prissat, da omfang er ukendt.)</i>								
<b>02 Kælder fundering i alt overføres til summationsark side 5</b>							<b>182.500</b>	<b>182.500</b>	-	-

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 17 / 45  
Dato 04-05-2023

03 Facader / sokkel	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
1 Facadeoverflade:	Overfacader står i blankt murværk i gule mursten, fuger står generelt i rimelig stand. Dog forefindes der flere sætningsrevner, samt tidligere udbedret sætningsskader, som ikke ser ud til at være udført korrekt eller særlig pænt. Flere steder var der ødelagte sten.  <b>Se billede 03.1.1, 03.1.2, 03.1.3 &amp; 03.1.4</b>	<i>Facade eftergås, fuger reparerer og sætningsskader og tidligere dårlige udbedringer af sætningsskader udbedres. Ved større sætningsskader ilægges armering, antal vurderes. Overfacade udføres i samme ombæring som tag, for at mindske stillads udgift.</i>							
			afsat 15%	875.000	<b>875.000</b>		875.000		
1 Facadeoverflade:	Gavle mod syd står med mange porøse fuger, skyldes formentlig murbier.  <b>Se billede 03.1.5</b>	<i>Façade eftergås, porøse fuger udkradses i et større område og omfuges. Der undersøges nærmere ang. Foranstaltninger for murbier.  Afsat pris er for 4 gavle mod syd. Gavle udføres i samme ombæring som tag, for at mindske stillads udgift.</i>							
			afsat 35%	70.000	<b>70.000</b>		70.000		
2 Underfacade	Underfacade er udført i letbeton blokke, som er overfladebehandlet på udvendig side. Underfacade står med mange sætningsrevner og afskallet puds. Nogle steder er revner meget voldsomme, fx. Tæt ved delitationsfugen.  <b>Se billede 03.2.1, 03.2.2 &amp; 03.2.3</b>	<i>Underfacader afrenses til bæredygtig bund, reparerer, sætningsskader udbedres, overflader pudses og afsluttes med en egnet overfladebehandling. Ved større sætningsrevner ilægges armering, antal vurderes. Højde på underfacade er ca. 1 m.</i>							
		<i>Blok 1(mange sætningsrevner)</i>	230	kvm	1.000	<b>230.000</b>	230.000		
		<i>Blok 2(mange sætningsrevner)</i>	125	kvm	1.000	<b>125.000</b>	125.000		
		<i>Blok 3(mange sætningsrevner)</i>	215	kvm	1.000	<b>215.000</b>	215.000		
		<i>Blok 4(mange sætningsevner)</i>	110	kvm	1.000	<b>110.000</b>	110.000		
		<i>Blok 5</i>	165	kvm	800	<b>132.000</b>	132.000		
		<i>Blok 6</i>	155	kvm	800	<b>124.000</b>	124.000		

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 18 / 45  
Dato 04-05-2023

03 Facader / sokkel	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
3 Sålbænke	Sålbænke ved større vindues partier og indgangspartier til lejligheder er udført i zink og ser ud til at være i rimelig stand.	<i>Intet at foretage.</i>							
	Øvrige sålbænke er udført i skifer, de fleste så ud til at være i ok. Stand. Dog var der 2 steder afvandet rust på vandret bånd, hvilket vurderes at komme fra ødelagte skifer sålbænke umiddelbart lige over rust aftegning.  <b>Se billede 03.3.1 &amp; 03.3.2</b>	<i>Sålbænke bør eftergås og ødelagte/delamineret sålbænke bør udskiftes.  (Prissat 10 sålbænke/blok, da omfang er ukendt. )</i>		60	stk	800	<b>48.000</b>	48.000	
4 Gesimsbånd	Bygningen er generelt forsynet med et pudset gesimsbånd umiddelbart lige over kældervinduer, gesimsbånd er medregnet i mængder m.m. for underfacade.	<i>Intet at foretage.</i>							
	I blok 4 v. erhverv mod gård er der 3 gesimsbånd i blankt murværk, fuger er generelt udvasket og porøse.  <b>Se billede 03.4.1</b>	<i>Fuger udkradses generelt og omfuges, ødelagte sten udskiftes.</i>		120	lbm	800	<b>96.000</b>	96.000	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 19 / 45  
Dato 04-05-2023

03 Facader / sokkel	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
5	<b>Pudsede dele</b>	Brystninger og stik ved større vinduespartier og indgangspartier til lejligheder på svalegange, er udført i beton, som er malerbehandlet. Overflader står med revner og afskallet puds flere steder.  <b>Se billede 03.5.1 &amp; 03.5.2</b>							
		<i>Pudsede dele eftergås, reparerer og overfladebehandles. Ved større sætningsrevner ilægges armering, antal vurderes.</i>							
				afsat	200.000	<b>200.000</b>	200.000		
6	<b>Lofter i gennemgang til hovedtrapper blok 3 &amp; 6.</b>	Lofter står uisolereet imod lejlighedsgulv oven over, hvilket ikke er optimalt ifht. Opvarmning af lejlighed og kuldetab.  <b>Se billede 03.6.1</b>							
		<b>Forbedring:</b> <i>Lofter efterisoleres udvendigt og afsluttes med en godkendt overflade.  (Prissat 200 mm. kl. 37 ubrandbar isolering, prissat pr. Opgang.)</i>	11	stk	35.000	<b>385.000</b>	385.000		
7	<b>Udluftnings huller til køkkener</b>	I facaden v. køkkener er der 2 udluftningshuller pr. Køkken, formentlig til de gamle viktualieskabe. Huller mangler mange steder riste, nogle steder ligger der ting inde i huller. Det er uvist om huller stadig er i brug.  Det er ikke optimalt at have frie huller i facaden, uden at de er lukket med en eller anden form for rist.  <b>Se billede 03.7.1, 03.7.2 &amp; 03.7.3</b>							
		<i>Det bør undersøges hvor vidt udluftningshuller stadig er i brug og derefter vurderes udbedrings metode.  (Prissat tømning og rensning af huller, samt opsætning af en rist.) (Prissat 2 pr. Lejlighed iht. BBR.)</i>	604	stk	350	<b>211.400</b>	211.400		

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 20 / 45  
Dato 04-05-2023

03 Facader / sokkel	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres	
							0-2 år	2-5 år	5-10 år	
8 Svalegange	Der forefindes flere svalegange på ejendommen. Svalegange er udført i beton med delitationsfuger. Beton er afskallet og revnet mange steder, mest v. delitationsfuger og forkanter ved stål søjle gennemføringerne.  I forkant af dæk, er det registreret 1 sted at beton afskallet og der forekommer rustpletter. Dette kunne tyde på at armeringen i betondæk er påbegyndt en korrosion.  <b>Se billede 03.8.1, 03.8.2, 03.8.3 &amp; 03.8.4</b>	<i>Rustpletter i forkant undersøges nærmere, for at fastlægge det aktuelle problem, herefter udarbejdes udbedrings metoden.</i>								
		<i>Beton overflader afrenses, dæk reparerer, pudses og overfladebehandles. Det anbefales at der udlægges et nyt slidlag oven på dæk. (Prissat pr. svalegange, ekskl. undersøgelse af rustpletter.)</i>								
		<i>Blok 1, ca. 18 m. lang</i>	216	lbm	5.000	<b>1.080.000</b>	1.080.000			
		<i>Blok 2, ca. 18 m. lang</i>	108	lbm	5.000	<b>540.000</b>	540.000			
		<i>Blok 3, ca. 12 m. lang</i>	144	lbm	5.000	<b>720.000</b>	720.000			
		<i>Blok 4, ca. 38 m. lang</i>	114	lbm	5.000	<b>570.000</b>	570.000			
	Der er flere steder placeret ting på svalegange, fx. Bord og stole. Svalegange skal friholdes, da det er en flugt vej. <b>Se billede 03.8.5 &amp; 03.8.6</b>	<i>Alt inventar m.m. fjernes fra svalegange. (Ikke prissat, da det må påligge den enkelte beboer)</i>								
	Værn er udført i stål med søjler og vandrette håndlister, hvor der er påsat plader på udvendig side. Stål står meget afskallet i malingen og er tæret flere steder v. gennemføringen af dækket.  <b>Se billede 03.8.7 &amp; 03.8.8</b>	<i>Plader udskiftes, stål afrenses og overfladebehandles. Der bør udhugges omkring søjle gennemføringer i dæk, for at beskytte jern i beton og rundt om gennemføring bør der udføres en korrekt inddækning/fuge. Løsning undersøges nærmere. (prissat pr. svalegang.)</i>								
		<i>Blok 1, ca. 18 m. lang</i>	12	stk	45.000	<b>540.000</b>	540.000			
		<i>Blok 2, ca. 18 m. lang</i>	6	stk	45.000	<b>270.000</b>	270.000			
		<i>Blok 3, ca. 12 m. lang</i>	12	stk	35.000	<b>420.000</b>	420.000			
		<i>Blok 4, ca. 38 m. lang</i>	3	stk	85.000	<b>255.000</b>	255.000			
<b>03 Facader/sokkel i alt overføres til summationsark side 5</b>						<b>7.216.400</b>	<b>6.271.400</b>	<b>945.000</b>	<b>-</b>	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 21 / 45  
Dato 04-05-2023

04 Vinduer	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres	
							0-2 år	2-5 år	5-10 år	
1	<b>Generelt</b> Vinduer er træ/alu vinduer fra 2004. Alm. 2 fags vinduer er udført i grøn og større vinduespartier og indgangspartier til lejligheder på svalegange er opdelt anderledes og udført i hvid. Vinduer er udført med friskluftsventil.  Vinduer er generelt i ok. stand.	<i>Intet at foretage.</i>								
2	<b>Vinduer til erhverv</b> Vinduer til erhverv er en blanding af mange store vindues-/dørpartier mod gaden og mindre 2 fags vinduer mod gården. Vinduer er træ/alu og i rimelig stand.	<i>Intet at foretage.</i>								
3	<b>Kældervinduer</b> Kældervinduer er de gamle stålvinduer med 1 lag glas. Vinduer står generelt i en rimelig stand, dog er glas smadret flere steder, så der er fri adgang til pulterrum. 1 sted står vindue meget tæret.  <b>Se billede 04.3.1, 04.3.2 &amp; 04.3.3</b>	<i>Ødelagte glas udskiftes(Afsat 15 glas)og 1 tæret vindue udskiftes. (For at beskytte vinduer, samt sikre imod indbrud, kan man evt. Opsætte stål gitter foran, ikke prissat.)</i>  <i>(Alternativt kan vinduer udskiftes og udføres med hærdet, lamineret glas, ikke prissat.)</i>								
		Glas udskiftes.	15	stk	2.000	30.000	30.000			
		Vindue udskiftes	1	stk	6.250	6.250	6.250			
<b>04 Vinduer i alt overføres til summationsark side 5</b>							<b>36.250</b>	<b>36.250</b>	-	-

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 22 / 45  
Dato 04-05-2023

05 Udvendige døre	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
1 Døre til hovedtrapper	Døre til hovedtrapper er trædøre med 1 glas felt. Generelt er døre i ok. Stand, dog er 1 dør til hovedtrappe nr. 151 A-F gået i stykker og lukker ikke ordenligt. Jern v. bundtrin er også tæret voldsomt.  <b>Se billede 05.1.1 &amp; 05.1.2</b>	<i>Dør til hovedtrappe udskiftes.</i>	1	stk	20.000	<b>20.000</b>	20.000		
2 Døre til svalegange	Døre til svalegange er ligeledes trædøre med et glas felt i top. Døre blev udskiftet i 2004 og er generelt i rimelig stand. Dog var der flere døre som ikke lukkede ordenligt.	<i>Døre bør eftergås, smøre og dørpumper justeres.</i>	33	stk	1.500	<b>49.500</b>	49.500		
3 Døre til varmecentraler	Døre til varmecentraler er nogle meget høje og gamle stål døre. Døre åbner og lukker dårligt.	<i>Man bør overveje at udskifte stål døre, evt. Nogle mindre døre. Det vurderes at døre ikke kan justeres, til at være fuldt funktionsdygtige. (ikke prissat.)</i>							
4 Døre til altaner	Døre til altaner er nye døre, udskiftet i 2020-2021.	<i>Intet at foretage.</i>							
<b>05 Udvendige døre i alt overføres til summationsark side 5</b>						<b>69.500</b>	<b>69.500</b>	-	-

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 23 / 45  
Dato 04-05-2023

06 Trapper	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
1 Hovedtrapper	Hovedtrapper er udført i beton og står generelt i rimelig stand.  Balustre er udført i stål og står med en del afskallet maling, dette vurderes at være uden betydning.  Håndlister er hårdt træs håndlister, står generelt i ok. Stand.	<i>Intet at foretage.</i>							
2 Vægge, underside løb/reposer og lofter	Vægge og lofter står pudset og malerbehandlet, vægge er påklædt med tapet. Der forefindes flere revner i både vægge og lofter, den største er findes i toppen af hovedtrappe til nr. 15A-F, samme revne ses også ude fra.  <b>Se billede 06.2.1, 06.2.2 &amp; 06.2.3</b>	<i>Revner vurderes og udbedres, overflader reparerer og malerbehandles.  Ikke prissat, da omfang er ukendt og skal undersøges nærmere.</i>							
3 Trappebelægning	Trapper og reposer er belagt med terrazzo. Belægning står med en del huller i overfladen, primært nederste del af trappen.	<i>Belægning bør reparerer og overfladebehandles.  (Prissat pr. Opgang.)</i>	29	stk	5.000	145.000	145.000		

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 24 / 45  
Dato 04-05-2023

06 Trapper	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres	
							0-2 år	2-5 år	5-10 år	
4 Entredøre til lejlighed og kontorer	Entredøre til lejligheder er en blanding af de gamle træ døre og nyere sikkerhedsdøre.	<i>Intet at foretage.</i>								
5 Døre til kælder	Døre til kælder er forskellige typer, døre er ikke branddøre, med er udført med dørpumpe. Nogle døre lukkede ikke optimalt.	<i>Det anbefales at udskifte døre til nyere branddøre med dørpumpe og smæk lås.  (ikke prissat, da omfang er ukendt og skal registreres nærmere. Pris ca. 15.000 kr. Pr. Dør.)</i>								
6 Trappeopgang	Det kunne konstateres at flere opgange bruges til opbevaring, i det der både stod cykler og barnevogne. Trapper er en flugtvej og skal derfor holdes fri, samt at brandbelastningen ikke må øges.  <b>Se billede 06.6.1 &amp; 06.6.2</b>	<i>Trappeopgang ryddes for inventar. (ikke prissat, da det påfalder den enkelte beboer.)</i>								
<b>06 Trapper i alt overføres til summationsark side 5</b>							<b>145.000</b>	<b>145.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 25 / 45  
Dato 04-05-2023

	11 Varmeanlæg	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Fjernvarmecentral	Der er 2 fjernvarmecentralen på ejendommen, de forsyner 3 blokke hver. Varmtvandsbeholdere er udskiftet i 2012.	<i>Intet at foretage.</i>							
2	Stigstreng.	Stigstrengene står generelt synlige i lejligheder og er udført som et 2-strengsanlæg. Der blev ikke oplyst de store problemer med varmeanlægget. Det blev oplyst at en entreprenør havde været og udbedre nogle mindre problemer med varmeanlægget.	<i>Intet at foretage.</i>							
3	Radiatorer/ventiler	Radiatorer er generelt de gamle støbejerns radiatorer, men nogle steder er de udskiftet. I de registreret lejligheder var der termostatventiler.	<i>Intet at foretage.</i>							
4	Ventiler i kælder	Ventiler i kælder er generelt af ældre dato, nogle var blevet udskiftet. Mange ventiler stod med synlige tæring.  <b>Se billede 11.4.1 &amp; 11.4.2</b>	<i>Prissætning på udbedring/udskiftning af ventiler i kælder vil kræve en registrering og optegning af rørinstallationen inkl. antal ventiler.</i>							
5	Isolering	Stigstrengene står uisolere og mindre dele af kælderledningerne står ligeledes uisolere. Ved udskiftning af ventiler, er isolering ike blevet reetableret.  <b>Se tegning 11.5.1</b>	<i>Man kan overveje at efterisolere hele varmeinstallationen. Ikke prissat.</i>							
11 Varmeinstallation i alt overføres til summationsark side 5							-	-	-	-

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 26 / 45  
Dato 04-05-2023

13 Kloak	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
1 Tv-inspektion	Der foreligger ikke en tv-inspektion af kloaknettet.	<i>Der bør foretages en tv-inspektion ca. hvert 10 år, for at fastlægge kloakkens stand. Foretages 10 år, efter udbedring af skader på kloaknet.</i>							
				afsat	150.000	<b>150.000</b>	150.000		
2 Ved evt. reparation af kloak ud fra tv-inspektion									
3 Omfangsdræn	Der er ikke etableret omfangsdræn på ejendommen, omfangsdræn/lodret fugtsikring bidrager til at holde kælder og kældervægge forholdsvis tørre.	<i>Hvis fugtproblemer i kælder opstår, kunne man overveje lodret fugtsikring og omfangsdræn på kælderen.  (ikke prissat, men koster ca. 8000 kr. pr. lbm.)</i>							
<b>13 Kloak i alt overføres til summationsark side 5</b>						<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	-	-

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 27 / 45  
Dato 04-05-2023

16 Ventilation	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres	
							0-2 år	2-5 år	5-10 år	
1 Naturlig ventilation	Der er naturligt aftræk på badeværelser og i køkkener, via aftrækskanaler til over tag. Flere steder har beboere døjet med skimmelsvamp.  Der er flere muligheder for at fri holde boliger fra skimmelsvamp. 1. Udlufte via åbent vindue 3-4x 10 min. om dagen. 2. Rense aftrækskanaler løbende. 3. Have åbne friskluftsventiler i vinduerne.	<i>Det anbefales at aftrækskanaler renses hele vejen og der fast udføres rensning på dem.</i>  (Afsat 2 pr. Lejlighed, iht. BBR)	604	stk	350	211.400	211.400			
<b>16 Ventilation i alt overføres til summationsark side 5</b>							<b>211.400</b>	<b>211.400</b>	-	-

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
 Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
 Side: 28 / 45  
 Dato 04-05-2023

	19 Private friarealer	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres	Udføres	Udføres
								0-2 år	2-5 år	5-10 år
1	Belægning m.m.	Der blev udført et stort anlægsprojekt i 2021-2022.	<i>Intet at bemærke.</i>							
<b>19 Private friarealer i alt overføres til summationsark side 5</b>							-	-	-	-

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Summationsark

Sagsnr 12698  
Side: 29 / 45  
Dato 04-05-2023

20 Byggeplads	Registrering af tilstand	Aktivitet	Mængd.	Enhed	Pris	Pris i alt	Udføres		
							0-2 år	2-5 år	5-10 år
1 Byggeplads: mandskabsvogne m.m.	I forbindelse med de foreslåede arbejder afsættes et beløb til drift af byggepladsen.	Beløbet beregnes i forhold til håndværkerudgifterne (10% af håndværkerudgifterne ekskl. Moms i skema 1, punkt A). Det dækker skurby og affaldscontainer.					565.284	876.530	-
2 Stillads	Ifm. Med tagudskiftningen	Levering af stillads Inkl. dagleje af stillads og overdækning.				0	0		
		Blok 1	3660	m <sup>2</sup>	400	1.464.000		1.464.000	
		Blok 2	2000	m <sup>2</sup>	400	800.000		800.000	
		Blok 3	3250	m <sup>2</sup>	400	1.300.000		1.300.000	
		Blok 6	2500	m <sup>2</sup>	400	1.000.000		1.000.000	
3 Stillads gavlfacade blok 4		Levering af stillads Inkl. dagleje af stillads	143	m <sup>2</sup>	550	78.650		78.650	
Byggeplads i alt overføres til summationsark side 5 enkeltvis						4.642.650	565.284	5.519.180	0

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 30/45  
Dato: 04-05-2023

## Konklusion

### Bygningsdele/konstruktioner:

Ejendommen fremstår i dag i relativ ok stand. Enkelte bygningsdele i ejendommen trænger til vedligeholdes/udskiftning.

#### 01 Tag:

Tag på blok 1-3 og 6, efterisoleres, udskiftes inddækninger, plader, hætter m.m. samt nedtagning af skorsten.

#### 02 Kælder

Kældervægge eftergås og repareres. Udvendige kældertrapper m.m. istandsættes. Lofter reetableres og lyskasser undersøges nærmere.

#### 03 Facader:

Underfacade istandsættes og repareres, overfacade repareres, svalegange m.m. istandsættes og efterisolering af gennemgangs loft.

#### 04 Vinduer:

1 kælder vindue udskiftes og nogle udskiftes kun glas.

#### 05 Udvendige døre:

1 dør udskiftes, eller eftergås resterende døre for gang og lukning.

#### 06 Trapper:

Diverse reparationer.

#### 09 Badeværelser:

Intet at foretage.

#### 10 Køkkener:

Intet at foretage.

#### 11 Varmeanlæg:

Gennemgang af ventiler m.m. evt. isolering.

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 31/45  
Dato: 04-05-2023

**13 Kloak:**

Det bør udføres en TV-inspektionsrapport ca. hvert 10 år, for at fastlægge kloakkernes stand.

**16 Ventilation:**

Undersøgelse af huller i facade og rensning af aftrækskanaler.

**19 Private friarealer:**

Intet at foretage.

**Vedligeholdelse:**

Det er vanskeligt at forudse, hvornår behovet for vedligeholdelse/udskiftning bliver akut. Det er derfor afgørende at foreningen fortsat holder sig ajour med forholdene i ejendommen og sikrer at opståede skader hurtigst muligt bliver udbedret.


Afslutningsvis skal det bemærkes, at de beskrevne aktiviteter er generelle anvisninger. De kan derfor ikke anvendes direkte som fyldestgørende arbejdsbeskrivelse for en evt. håndværker/entreprenør

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 32/45  
Dato: 04-05-2023


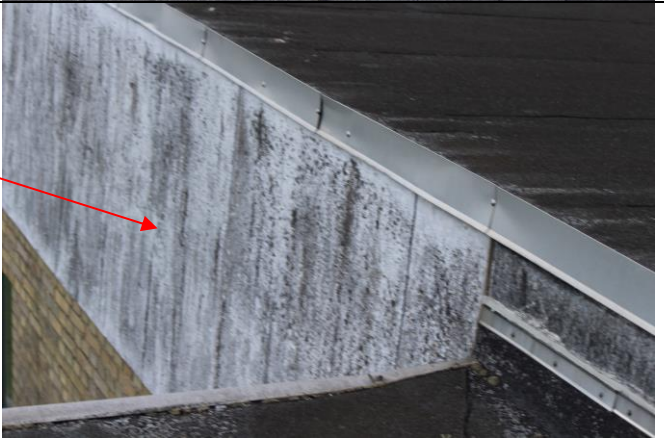

## Bilag 01, billeder af relevante bygningsdele.

### Tag 01

<p><b>Billede 01.1.1</b></p> <p>Tagrum er isoleret med batts oven på beton dæk. Der er udlagt gangbroer nogle steder, dog er tagrum så lavt, at de ikke er fremkommelige.</p> <p>Ca. 45 mm. batts.</p>	
<p><b>Billede 01.1.2 &amp; 01.1.3</b></p> <p>Efterladt pap i tagrum.</p> <p>Dana Lim efterladt i tagrum.</p>	
<p><b>Billede 01.1.4</b></p> <p>Lem i toppen af trapperum til adgang til tagrum. Lem er en gammel trælem, som er svær at bruge.</p>	




Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 33/45  
Dato: 04-05-2023

<p><b>Billede 01.2.1</b></p> <p>Tagpap belægning står algebegroet flere steder. groet flere steder. Billede er taget ved siden af skorsten på blok 1. Algebegrøning på billede vurderes at forekomme grundet ophobning af vand, grundet dårlig afvanding.</p> <p>Nyere fuger</p> <p>Algebegrøning i lunke</p>	
<p><b>Billede 01.3.1</b></p> <p>Cembritplader langs tagkant står generelt i dårlig stand, plader står ikke plant alle steder.</p> <p>Cembritplader.</p>	
<p><b>Billede 01.3.2</b></p> <p>Cembritplader og inddækninger på blok 4 og 5 blev udskiftet i 2022.</p>	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport






Sags nr. 12698  
Side 34/45  
Dato: 04-05-2023

<p><b>Billede 01.4.1</b></p> <p>Skorsten i hjørne mellem blok 1 og 2. Skorsten er ikke i brug og bør nedtages til under tagkant ifm. etablering af nyt lag tagpap.</p>	
<p><b>Billede 01.4.2</b></p> <p>Stor firkantet "kasse" belagt med tagpap, "kasse" står placeret på blok 1 over opgang nr. 201.</p> <p>"Kasse" kan ikke umiddelbart åbnes.</p>	
<p><b>Billede 01.5.1</b></p> <p>Adgangslem til tag, adgangslem er udført som en solid træ "hætte" som skubbes ned over en træramme og fastlåses indvendigt med hængsler.</p> <p>Lem er tung og svær at betjene.</p>	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

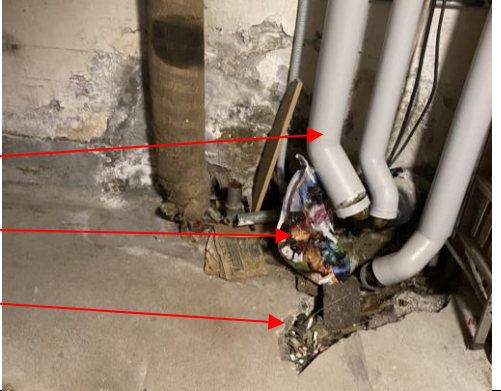


Sags nr. 12698  
Side 35/45  
Dato: 04-05-2023

## Kælder 02

<p><b>Billede 02.1.1</b></p> <p>Kælderydervægge er udført i letbeton blokke, som er filset på indvendig side. Der forefindes flere store sætningsrevner på indvendig side.</p> <p>Sætningsrevne. </p>	
<p><b>Billede 02.1.2</b></p> <p>Murede indervægge står flere steder med revner og afskallet puds. </p>	
<p><b>Billede 02.1.3</b></p> <p>Bund af affaldsskakt i kælder, affaldsskakte er lukket og kan ikke benyttes. Der har siddet en stål låge på åbningen, for at adskille kælder og affaldsskakt brandmæssigt. Stål låge er blevet fjernet.</p>	

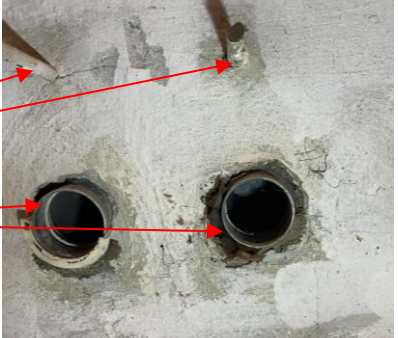

Sag Emne Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 36/45  
Dato: 04-05-2023

<p><b>Billede 02.2.1</b></p> <p>Et sted i kælder er gulv ophugget, ubrugte rør er ikke fjernet og affald ligger i hul.</p> <p>Nyere rør</p> <p>Affald</p> <p>Ophugget gulv</p>	
<p><b>Billede 02.3.1</b></p> <p>Udvendige kældertrappe vægge står med mange revner, algebegroning og salpeters udtræk.</p> <p>Algebegroning</p> <p>Revner med salpeters udtræk</p>	
<p><b>Billede 02.3.2 &amp; 02.3.3</b></p> <p>I blok 4 v. erhverv mod gård, er der en længere kælder "skakt". Vægge står med mange revner og salpeters udtræk.</p> <p>På udvendig side er beton afskallet mange steder og generelt i dårlig stand.</p>	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport



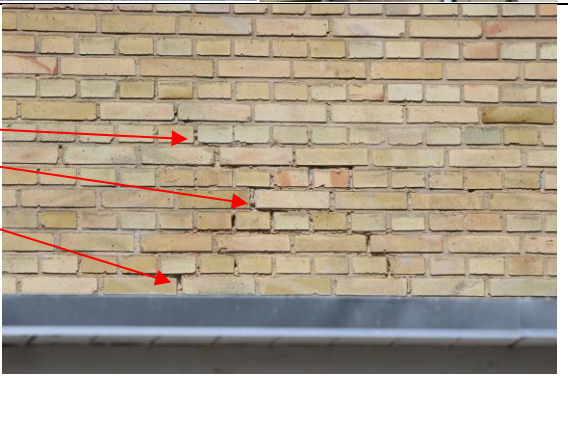
Sags nr. 12698  
Side 37/45  
Dato: 04-05-2023

<p><b>Billede 02.4.1</b></p> <p>I kælder er gamle bøsningrør og bæringer ikke fjernet, men står ubrugt.</p> <p>Gamle bæringer</p> <p>Gamle bøsningrør</p>	
<p><b>Billede 02.5.1, 02.5.2 &amp; 02.5.3</b></p> <p>Lyskasser er lukket med en træ lem, som kan åbnes. Årsag er ukendt.</p> <p>Bund af lyskasse er fyldt med blade og bør løbende tømmes.</p> <p>Vægge i lyskasse er i beton og står med mange revner.</p>	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 38/45  
Dato: 04-05-2023

### Facader 03

<p><b>Billede 03.1.1 &amp; 03.1.2</b></p> <p>Overfacader står flere steder med store sætningsrevner.</p>	
<p><b>Billede 03.1.3 &amp; 03.1.4</b></p> <p>Flere steder på overfacaden er der foretaget flere dårlige reparationer af sætnings-skader.</p>	
<p><b>Billede 03.1.5</b></p> <p>Sydvendte gavle står med mange porøse fuger, formentlig skyldes dette murbier.</p>	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 39/45  
Dato: 04-05-2023

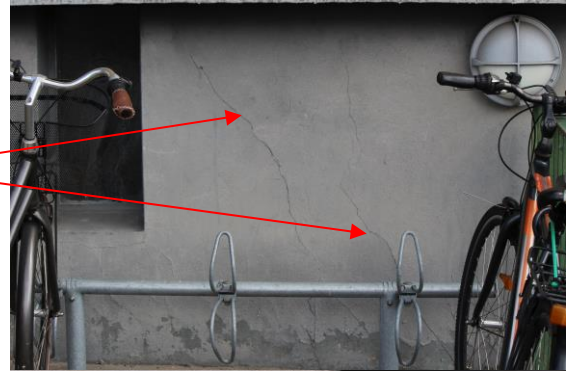
**Billede 03.2.1, 03.2.2 & 03.2.3**

Underfacader står i letbeton blokke. Blokke står med mange revner, meget afskallet puds og meget store og dybe sætningsrevner.

Stor sætningsrevne.



Mindre sætningsrevner.



Meget afskallet puds.



**Billede 03.3.1 & 03.3.2**

2 steder stod vandret bånd v. underfacade med meget rust aftegninger, det vurderes at rust kommer fra oven liggende ødelagte sålbænk.


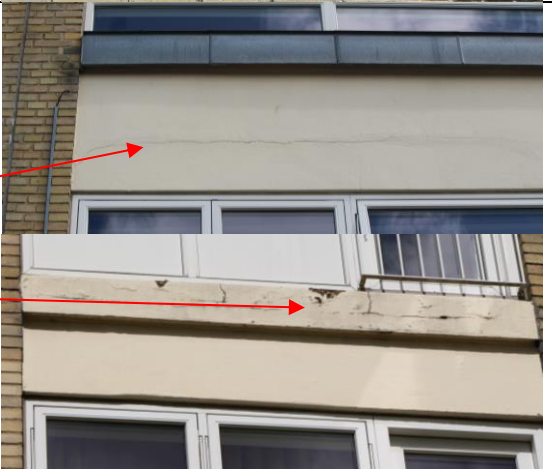

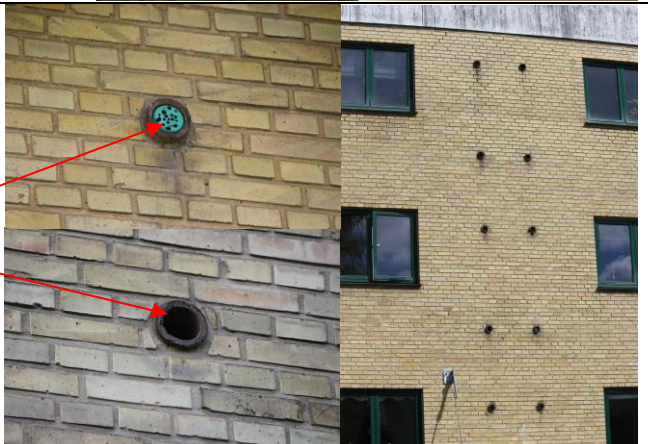
Ødelagt sålbænk

Rust på vandret bånd




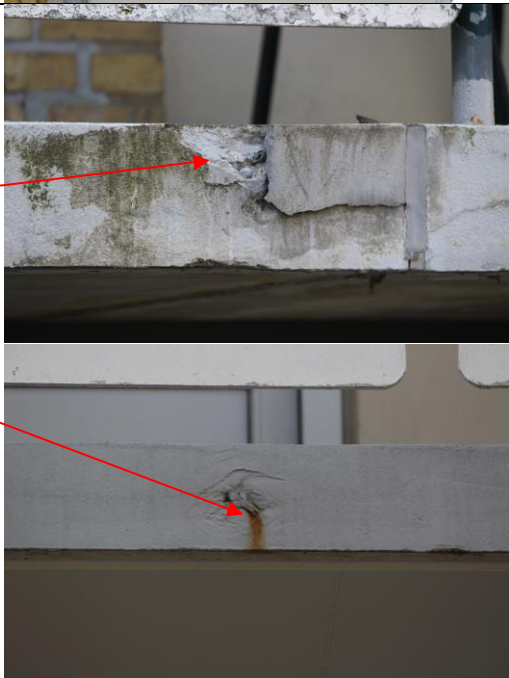
Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 40/45  
Dato: 04-05-2023

<p><b>Billede 03.4.1</b></p> <p>Vandrette bånd på gårdfacade v. erhverv i blok 4.</p> <p>Fuger er generelt udvasket og i dårlig stand, sten er ødelagte flere steder.</p> <p>Udvasket fuger</p> <p>Ødelagt sten</p>	
<p><b>Billede 03.5.1 &amp; 03.5.2</b></p> <p>Beton brystninger og stik står med revner flere steder og afskallet puds.</p> <p>Revne</p> <p>Afskallet puds</p>	
<p><b>Billede 03.6.1</b></p> <p>Lofter i gennemgang til hovedtrapper i blok 3 og 6. Lofter står uisolerede og er en direkte kuldebro til lejligheden oven over.</p> <p>Uisoleret loft</p>	
<p><b>Billede 03.7.1, 03.7.2 &amp; 03.7.3</b></p> <p>Udluftningshuller i facaden, står flere steder uden rist og andre steder fyldt op med noget. Aht. fugle bør huller lukkes med en rist.</p> <p>Hul med plastik i.</p> <p>Tomt hul, uden rist.</p>	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 41/45  
Dato: 04-05-2023

<p><b>Billede 03.8.1 &amp; 03.8.2</b></p> <p>Dæk på svalegange står med mange revner, specielt ved delitationsfuger. Revner virker til nogle steder at være gennemgående.</p> <p>Revne på oversiden af dæk</p> <p>Revne på undersiden af dæk ved delitationsfugen</p>	
<p><b>Billede 03.8.3 &amp; 03.8.4</b></p> <p>Dæk på svalegange, forkanter står med mange revner, afbrækket beton og rustpletter.</p> <p>Afbrækket beton</p> <p>Rustplet i forkant</p>	

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 42/45  
Dato: 04-05-2023

**Billede 03.8.5 & 03.8.6**

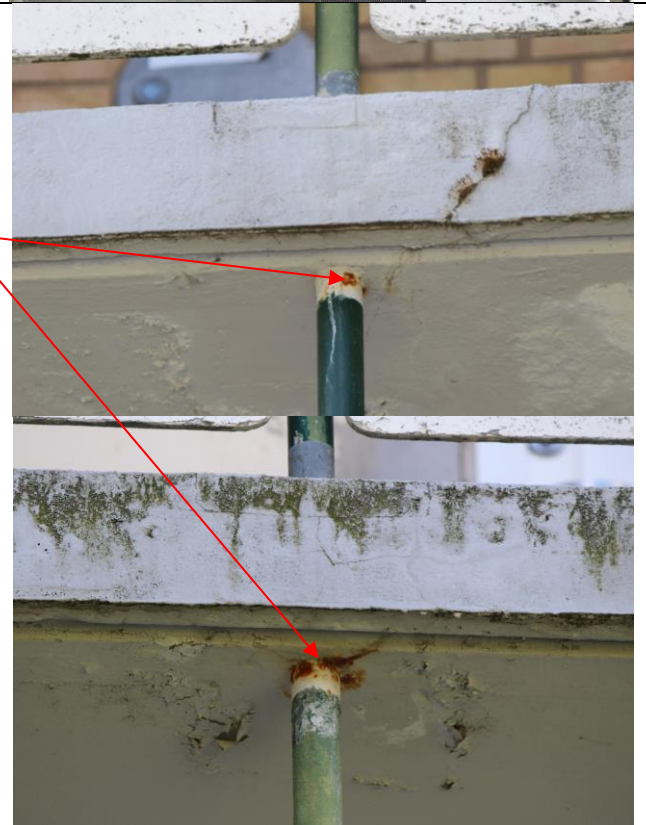
Flere steder på svalegange stod der en masse ting, svalegange skal friholdes.



**Billede 03.8.7 & 03.8.8**

Stål til værn er rustet flere steder, specielt lige ved gennemføringen i dækket.



Rust



Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 43/45  
Dato: 04-05-2023

#### Vinduer 04

<p><b>Billede 04.3.1 &amp; 04.3.2</b></p> <p>Flere glas i vinduer til kælder var smadret.</p>	
<p><b>Billede 04.3.3</b></p> <p>1 kælder vindue i nordlige gavl på blok 6, vindue står meget tæret og generelt i dårlig stand.</p>	

#### Udvendige døre 05

<p><b>Billede 05.1.1 &amp; 05.1.2</b></p> <p>Hovedtrappe dør til opgang nr. 151A-F er gået i stykker og generelt i dårlig stand. Dør åbner og lukker ikke korrekt, samt jern i bundtrin står meget tæret.</p>	 <p>Tæret jern</p>
---	--

Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 44/45  
Dato: 04-05-2023

### Trapper 06

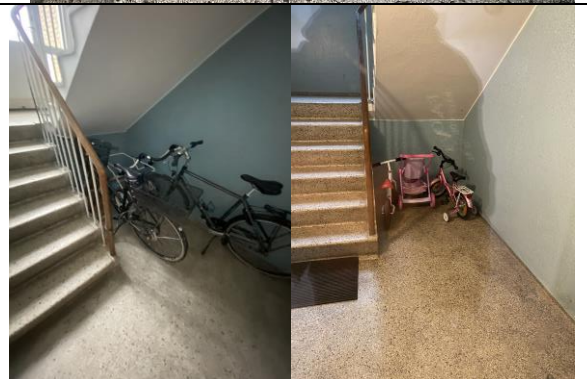
#### Billede 06.2.1, 06.2.2 & 06.2.3

Vægge i trapper står flere steder med store revner eller afskallet puds.  
Nogle revner er også tydelige på udvendig side af vægge.



#### Billede 06.6.1 & 06.6.2

I bund af hovedtrapper stod der flere steder cykler og barnevogne. Trappeopgange skal friholdes, da det er en flugt vej.



Sag Rødovre Parkvej 178 m.fl.  
Emne Tilstandsrapport

Sags nr. 12698  
Side 45/45  
Dato: 04-05-2023

### Varmeanlæg 11

#### Billede 11.4.1 & 11.4.2

Ventiler i kælder til varmerør, står mange steder tæret.  
Det er uvist hvor vidt ventiler stadig fungerer.



#### Billede 11.5.1

Nogle steder i kælder er ventiler til varmeanlægget  
udskiftet. Isolering omkring rør er ikke blevet  
reableret.

