



Udarbejdet af: Søren Nielsen

UNIK akt.nr.	Aktivitet	Beløb inkl. moms	Finansiering	Udførelsesår
16	Malerbehandling af vinduer og døre udvendigt	kr. 2.929.148	100% vedligehold	2024
58,60	Rensning af ventilationsanlæg samt udskiftning af motorer	kr. 481.808	Ansølet 67% vedligehold og 33% forbedring*	2027
<b>Stamdata</b>				
	Opført år		1928	
	Lejemål		159 boliger	
	Bruttoareal		11.560	
	Energimærke		D	

## Bilag 1 Beskrivelse over ejendommens tilstand for Firkløveren (323)

Aktivitetnr.	Konto	Konstekt	Vedl.kategori	Aktivitet	Beskrivelse
2	30121	Facader	Løbende	Facader, løbende	Løbende vedligehold af facader herunder søkler.
38	30124	Trapper og trapperum	Løbende	Kældertrapper, løbende	Tilstand:Kældertrapperne er i situ beton. Med gade står trapperveggen med synlige betonskallinger, og tegn på fugtproblemer. I gården fremstår kældertrapperne i fin stand, dog nogle steder uden opkant ned mod trappen. Gelænderne er nyere i rustfrit stål, monteret i kældertrappens sokkel og facadens murværk.  Aktivitet:Kældertrapperne skal hvor der er afskallinger og revner, bankes op, og støbes på ny. Hvor betonen er løs, bør gelændernes fæstning efteres for mulig styrkedækkelse. Ved renovering af kældertrappe har nit og brænd gennemgået for evt. udskiftning. Der bør etableres en betonkant rundt om trappene, så vand fra glørbelegning ikke uhindret kan løbe ned ad trappen.
57	30124	Trapper og trapperum	Løbende	Trapper og trapperum, løbende	Løbende vedligehold af trapper og trapperum.
13	30127	Tag	Løbende	Tag, løbende	Tilstand:Taget er med røde falktagsten understrøget med mørtel. Spør og lægter er fra tagets oprinde. Selve tagfladen er med overvejende intakte tegl der ligger nogenlunde pænt. Der er sporadisk udskiftet tegl. Der er løbende blevet fornyet understrygning, indløbskninger, skotrender og taghætter har gennemgået sporadiske udskiftninger. Notat fra T2 Rådgivende Ingeniører fra sep. '13 vurderer restlevetiden til 5-15 år. På baggrund af notat blev understrygning, bindere og tagrender eftergået i 2014.  Aktivitet:Løbende vedligehold af tag og tagrender.
15	30131	Vinduer og døre udvendigt	Løbende	Vinduer og døre, løbende	Tilstand:Vinduerne er 2-fags dørmebrugsvinduer. Nederste fag er delt op med energiprofile, der er limet til ruden mellem siderammerne. Sprosserne falder løbende ned. Vinduerne er malet brune mod gade og hvide mod gård. Kviste er i zink med vinduer i gavl og døre til franske altaner i front. Velux-vinduer mod lejligheder er i fin stand. Tagvinduer er i støbejern, monteret i tag mod uikoleret lofttrum. Døre mod gård er malet hvide. Døre mod gade fra hovedopgange er med små ruder med stålskæplade forneret.  Vinduer og døre er malet i 2015-2016.  Aktivitet:Løbende vedligehold af vinduer og døre udvendigt. Herunder fastmontering af sprosser og udskiftning af skruer.
54	30131	Vinduer og døre udvendigt	Løbende	Port, løbende	Løbende vedligehold af mekanisk port.
19	30132	Døre indvendigt	Løbende	Indvendige døre, løbende	Tilstand:Indvendige døre i kælder er fyldningsdøre, der står i hvid farve. Malingen fremstår i god stand. Dørene er forsynet med rulleløse. Døre mod putterum i kælder og loft, er af brædder.  Aktivitet:Løbende vedligehold af døre i form af smøring og justering samt begrænset reparationer efter behov. Opretning af døre kan forsøges i det omfang det er muligt. Døre males efter behov. Døre i kælder bør gennemgå for snars, der let kan opluges og føre til nedbrydning af træet.
48	30142	Indvendige vægge og træværk	Løbende	Indvendige vægge og træværk	Afsat beløb jf. realiseret budget.
49	30143	Alle gulve	Løbende	Alle gulve	Afsat beløb jf. realiseret budget.
50	30145	Løfter, alle løfter	Løbende	Alle løfter	Afsat beløb jf. realiseret budget.
63	30148	Handicartræk § 5.2 lejemål genudlejn.	Løbende	Opgradering af §5.2 lejemål	Denne konto er til opgradering af § 5.2 lejemål, ved genudlejning, hvis fraflytter ikke kan pålægges den fulde udgift. Fraflytterne lejer, som er flyttet ind efter 1/7 2015 Pr. 1. april 2020 er der 62 stk. § 5.2 lejemål med indflytning efter 1/7 2015
23	30152	Faldstammer inkl. afløb	Løbende	Faldstammer, løbende	Tilstand:Rådstammerne menes at være fra byggeriets opførelse. Der menes at være en stor del af de samlede mangler faldstammer, der er skiftet ud i forbindelse med tagvedrenoveringer. Andelen af nyere faldstammer er ukendt. De ældre faldstammer har overskredet deres tekniske levetid.  Aktivitet:Løbende vedligehold og partielt udskiftning af faldstammer og afløb.
56	30154	Gasinstallationer	Løbende	Gasinstallationer, løbende	Løbende vedligehold af gasinstallationer.
55	30155	Sanitet og armaturer	Løbende	Sanitet og armaturer	Løbende vedligeholdelse og udskiftning af sanitet og armaturer.
28	30156	Varme anlæg	Løbende	Varmecentral, løbende	Tilstand:Varmecentralen fordeler centralvarme samt varmt og kølet brugsvand til hele bebyggelsen. Varmecentralen til brugsvand består af en pladeveksler, der varmer vand op til løbende varmvandsbeholder, der herefter pumpes ud til ejendommen med varmecirkulation. Centralvarmen varmes op af fjernvarme i to pladevekslere, og pumpes ud til ejendommen. Varmefordelingen er et to-strengs anlæg til stuer og værelser, og et-strengs anlæg til køkkener. Pladevekslerne afsyres en gang om året.  Aktivitet:Løbende vedligehold af varmecentralen.
25	30157	Stigstreng for brugsvand	Løbende	Stigstreng og grenør, løbende	Tilstand:Stigstreng brugsvand varmes op i varmvandsbeholder, hvorefter det føres ud i isolerede stålrør. Stærke føres under kælderloft, og føres derefter lodret op gennem bagtrapper, hvor grenør fører vand ind i lejlighederne. Varmt vand føres derefter tilbage gennem cirkulation fra de øverste lejligheder, dvs. kun med cirkulation til bad og toilet. Koldvandsledningen er fra 80'erne og varmvandsledningen er fra 1978. Flowet i rørene menes at være nedad, formentlig på grund af rust og kalkophobninger. Den tekniske levetid for de kolde brugsvandsrør er overgået.  Aktivitet:Løbende vedligehold af stigstreng for brugsvand.
32	30158	Ventilationsanlæg	Løbende	Ventilation og udluftningskanaler, løbende	Løbende vedligehold af ventilationsanlæg på loft samt spjæld i lejligheder.
29	30163	Elinstallationer	Løbende	Elinstallationer, løbende	Ventilationsmotorer er udskiftet i 2017. Løbende vedligeholdelse og modernisering af fælles elinstallationer.
33	30165	Porttelefonanlæg	Løbende	Porttelefonanlæg, løbende	Tilstand:Der er telefonanlæg til hver opgang. Anlæggene er gamle og kræver løbende vedligehold og udskiftning.
35	30170	Terrænbygninger	Løbende	Terrænbygninger, løbende	Tilstand:Der er afløse skure til hveredsbiler og barnevogne, samt åbne skure til renovation og cykler. Terrænbygningerne er bygget op i en let trækonstruktion med facadefælgning i træ. Bygningerne fremstår i fin stand, men med nogle enkelte afskallinger nederst i facadefælgningen med terræn. Der er en større legeplads i gården i nogenlunde stand. Træværket er malet/behandlet i 2015.  Aktivitet:Bygningerne bør males hvert 8. år. Dette kan med fordel udføres sammen med malerbehandling af vinduer. Ved udskiftning af bærende stolper, og befælgning mod terræn, bør konstruktionen friholdes fra terræn ved brug af støtpele, stålbælte. Der kan med fordel etableres en rende af små sten under konstruktionen, der kan minimere opsprøjt af vand fra terræn, hvilket kan forlænge levetiden.  Løbende vedligehold af terrænbygninger og legeplads.
40	30170	Terrænbygninger	Løbende	Belægninger og kloak, løbende	Tilstand:Belægningslaget er belagt med asfalt, med nedpreset småsten. Belægningen er ca. 12-15 år gammel, og i fin stand. Få steder er der små lunke, der samler regnvand i småfløder. Ved skure er belægningen i betongulv. Tilstanden af kloakkerne er delvist undersøgt, idet de er gennemspulet efter skybruddet i 2011.  Aktivitet:Løbende vedligehold af belægninger og kloak. Herunder også øgning af arealer og belægning.
37	30171	Vaskeri anlæg	Løbende	Vaskeri, løbende	Tilstand:Vaskeriet har to separate vaskerier, hver især bestående af 3 nyere vaskemaskiner og 2 nyere tørretumbler, samt et nyligt monteret løbende rengøringsanlæg.
20	30178	Fællesrum incl. inventar	Løbende	Fællesrum, løbende	Tilstand:Der er adgang til kælder fra hver bagtrappe, og ligeledes fra åbne kældertrapper i forbindelse med gård. Gulvet er i beton, og væggene er malet hvide. Kælderen har gennemgået en komplet sanering i forbindelse med skybruddet i 2011. Væggene fremstår til dels pæne og rene, med nogle tegn på slid, formentlig i forbindelse med flytning af stumper fra putterum. Gulvene fremstår med almindelige tegn på slid i forbindelse med trafik. Installationer fra afløb og brugsvand, føres i kældersens loft. Der er ikke isoleret mod støjeligheder. Adgang til lofttrum foregår gennem bagtrappe. Her er der små putterum, til opbevaring for lejerne.  Aktivitet:Løbende vedligehold af fællesrum i kælder og lofter.
51	30180	Kørende materiel	Løbende	Kørende materiel	Afsat beløb jf. realiseret budget.
52	30181	Fællesmateriel	Løbende	Fællesmateriel	Afsat beløb jf. realiseret budget.
9	30124	Trapper og trapperum	Planlagt	Opang og trapper, planlagt	Tilstand:Trapperne er i træ, der er behandlet med linoleum med samlinger i stikant, fra stueetage og op. Fra indgangsrepsen der er belagt med terrazzo, er trappen i sten. Trapperange, balustrer og spærkestrin står med små malingskallinger. Linoleumet står i fin stand. Væggene er malet hvide med en overgang i farve og nister. Terrazzoet står i fin stand, dog nogle steder med små revner. Bagtrappen er i træ. Alle bagtrapper har fået ny linoleum og er blevet lakret for nylig.  Aktivitet:Malerbehandling af hovedtrapperum.
12	30127	Tag	Planlagt	Tag, planlagt	Tilstand:Taget er med røde falktagsten understrøget med mørtel. Spør og lægter er fra tagets oprinde. Selve tagfladen er med overvejende intakte tegl der ligger nogenlunde pænt. Der er sporadisk udskiftet tegl. Der er løbende blevet fornyet understrygning, indløbskninger, skotrender og taghætter har gennemgået sporadiske udskiftninger. Notat fra T2 Rådgivende Ingeniører fra sep. '13 vurderer restlevetiden til 5-15 år. På baggrund af notat blev understrygning, bindere og tagrender eftergået i 2014.  Aktivitet:Tagets tekniske levetid er overskredet. Udskiftning af taget i sin helhed indenfor 3-13 år.
16	30131	Vinduer og døre udvendigt	Planlagt	Vinduer og døre, planlagt	Tilstand:Vinduerne er 2-fags dørmebrugsvinduer. Nederste fag er delt op med energiprofile, der er limet til ruden mellem siderammerne. Sprosserne falder løbende ned. Vinduerne er malet brune mod gade og hvide mod gård. Kviste er i zink med vinduer i gavl og døre til franske altaner i front. Velux-vinduer mod lejligheder er i fin stand. Tagvinduer er i støbejern, monteret i tag mod uikoleret lofttrum. Døre mod gård er malet hvide. Døre mod gade fra hovedopgange er med små ruder med stålskæplade forneret.  Vinduer og døre er malet i 2015-2016.  Aktivitet:Malerbehandling af vinduer og døre udvendigt.
61	30157	Stigstreng for brugsvand	Planlagt	Hoved- og fordelerrør i kælder og loft	Aktivitet: Udskiftning af VV Hovedrør i kælder.
62	30157	Stigstreng for brugsvand	Planlagt	Stigstreng	Int. til rapport fra Force Technology 2017.
58	30158	Ventilationsanlæg	Planlagt	Ventilationsanlæg, planlagt	Aktivitet: Tilstandsundersøgelse af stigstreng.
40	30158	Ventilationsanlæg	Planlagt	Ventilationsanlæg, planlagt	Int. til rapport fra Force Technology 2017.
59	30171	Vaskeri anlæg	Planlagt	Vaskeri, planlagt	Tilstand: Ventilationsmotorerne er ca. 10 år gamle. Aktivitet: Udskiftning af motorer på spidsloft. Rensning af ventilationsanlæg og kanaler. Udskiftning af maskiner.