

Beskrivelse af:

**Bygningsgruppernes tilstand og forslag til reparation og reovering af
bygningsgrupperne 1 - 7**

KONSTRUKTIONERa. Tilstand

Konstruktionerne i denne gruppe varierer meget; der optræder huse, der ligger på grænsen til at være saneringsmodne, og der er bygninger, der ikke har givet anledning til bemærkninger om konstruktionerne.

Fundamenter og brandadskillelser har tilsyneladende større eller mindre revner.

Krybekældre bliver tilsyneladende fyldt op med diverse materialer (skrammel), der vil kunne give "næring" til en eventuel brand.

Væggene er tilsyneladende i orden.

Tagkonstruktion er tilsyneladende i orden. Der er dog tvivl om, hvorvidt alle spær er korrekt dimensionerede.

Skorstene bør efterses.

b. ReparationsforslagFundamenter og brandadskillelser:

Fundamenter og brandadskillelser efterses for revner. Hvor disse forekommer, bør de udbedres.

Krybekældre:

Der foretages oprydning i samtlige krybekældre.

Facader:

Hvor der er konstateret fugtskader (se afsnit om klimaskærm og indvendige vægge m.v.), fjernes noget beklædning på trækonstruktioner for at konstatere fodremmens og remmens tilstand. Såfremt der konstateres råd/svamp, skal der tages stilling til, om de angrebne dele skal udskiftes. Generelt skulle der ikke være problemer med ovenstående.

Tagkonstruktioner:

Tagkonstruktioner bør efterses for eventuel underdimensionering og skadeangreb som råd/svamp/skimmel. Hvor dette konstateres, bør konstruktionsdele - alt afhængig af, hvor galt det er - udskiftes/forstærkes.

Skorstene efterses og ommures eventuelt.

c. Reparationsforslag

Analogt med renoveringsforslag.

KLIMASKÆRMa. Tilstand

Dæk over krybekælder er generelt isoleret for lidt i forhold til nugældende norm. Under våde rum kan vand-skader, undertiden også mugdannelse forekomme.

Pudsede ydermure er generelt i orden, men enkelte revner forekommer.

Yderbeklædning på ydermure eller bindingsværksvægge er overvejen i ret god stand, men dog stedvis så dårligt vedligeholdt, at udskiftning er nødvendig. Ydervæggens isoleringsevne er for lille i forhold til nugældende norm.

Vinduer er generelt utætte, og mange er i en tilstand, så de ikke kan repareres. Øvrige mangler tætningslister og har nedslidte beslag.

Bortset fra de få, som nylig er renoveret, skønnes alle udvendige døre at være i en tilstand, så de ikke kan repareres.

Tagene er overvejende i en tilstand, der kræver udskiftning af tagpappen. En del af tagene må desuden antages at have fugtskader på tragbrædderne.

Isoleringen af gruppens huse er generelt noget under nugældende isoleringsnormer.

b. ReparationsforslagKrybekældre:

Årsager til fugtskader på krybekælderdek under våde rum fjernes, og skaderne afhjælpes.

Facader:

Svære skader på udvendig beklædning på mure eller bindingsværk afhjælpes ved delvis udskiftning af beklædning. I forbindelse med udskiftningen efterisoleres og tætnes væggene. Øvrige dele af facader repareres, og alle dele males.

Vinduer:

Ca. 1/3 af vinduerne repareres, justeres og males. Resten udskiftes.

Udvendige døre:

Udvendige døre udskiftes bortset fra de få, der er udskiftet for nylig.

Tag:

Ca. 2/3 af tagfladerne pålægges nyt tagpap. Ca 1/3 skal have nye tagbrædder eller finerplader.

c. RenoveringsforslagKrybekælderdek:

Fugtskader på krybekælderdek afhjælpes som beskrevet i reparationsforslaget.

Facader:

Svært skadede udvendige beklædninger på mur eller bindingsværk udskiftes 100%, og der efterisoleres og tætnes. Øvrige facader behandles som ved reparation.

Vinduer og udvendige døre:

Alle vinduer udskiftes. Udvendige døre renoveres som beskrevet i reparationsforslaget.

Tage:

Tage renoveres som beskrevet i reparationsforslaget.

Isolering:

Isolering i tagrum eftergås og øges til 200 mm, hvor det er muligt.

INSTALLATIONERa. Tilstand

Installationer i denne gruppe er generelt fra opførelsen ca. 1960, enkelte huse med selvcirkulende anlæg og kulkomfur, med normalt 2-strengede varmeanlæg, forsynet fra oliefyrede kedelanlæg. Reguleringsventiler på på strenge og radiatorer er gamle og utidssvarende og er ofte defekte.

Rør og radiatorer er tilsyneladende intakte. Rørisolering er defekt og utidssvarende. Forsyningsledninger i terræn er tilsyneladende i god stand. Afløbsinstallationer er i forholdsvis god stand. Vandinstallationer var oprindeligt i galvaniserede rør, men er senere udskiftet til kobberør.

Enkelte huse har tørkloset, men er generelt forberedt med afløb til vandkloset.

Rørinstallationerne er generelt i god stand, men reguleringsventiler og armaturer er meget nedslidte og defekte. Installationer, rørføringer i bad og køkken, er meget ofte uhensigtsmæssig.

Ventilationer fra køkken og bad er naturlige aftræk.

Kanalerne har generelt aldrig været rensede eller på anden måde vedligeholdt.

Friskluftsventiler er STENBA-ventiler, som stort set er i alle rum med ydervægge. Ventilene er de fleste steder defekte eller tilmalede.

Baderum og køkkener bærer stærkt præg af utilstrækkelig ventilation med fugtskader til følge.

b. Reparationsforslag

Installationerne reparerer, således at de funktionsmæssigt stort set virker som oprindeligt, og der opnås en restlevetid på 5-15 år.

Afløb:

Opstropninger reparerer. Liggende rør oprettes. Alle samlinger eftergås. Isolering reparerer.

Vand:

Ledninger og armaturer eftergås og reparerer. Der udskiftes kun i absolut nødvendigt omfang. Brandvandsinstallationer reparerer.

Varmeanlæg:

Alle rør, ventiler og armaturer eftergås og reparerer. Der udskiftes kun komponenter i absolut nødvendigt omfang. I det omfang det kan lade sig gøre, bringes anlæggene i termisk balance.

Ventilation:

Eksisterende naturlige aftræk reparerer og renses. Friskluftsventiler reparerer, og der udskiftes kun i nødvendigt omfang og til eksisterende type.

El:

Installationer i lejligheder bringes op til de nutidige krav dvs., at gruppetavle ombygges med M36 gruppeafbrydere og HFI-relæ.

Installation i køkken og bad bringes op til nugældende krav om ekstrabeskyttelse.

Man skal dog være opmærksom på, at ekstrabeskyttelsen i ejendommens fællesinstallationer skal bringes op til nugældende krav, og at det alene derfor kan være vanskeligt at anvende en ejendomstavle, der er alt for utidssvarende.

Elektrode for anvendelse i ejendommen/rækkehuset kan, hvor ingen bedre måde er mulig, etableres ved tilslutning til armeringsjernet i bygningens fundament.

c. Renoveringsforslag

Installationerne føres frem og renoveres til nutidig standard således, at der opnås en restlevetid på 30-40 år.

Afløb:

Der udføres de arbejder, der er beskrevet under reparationsforslaget.

Hvor der findes tørklosetter, må kloakering overvejes.

Vand:

Installationer i bad og køkken udskiftes med nye rør og armaturer.

Brandvandsinstallationerne skal stort set udskiftes overalt. Afspæringsventilerne skal stort set repareres eller udskiftes overalt.

Varme:

Anlæg, der er udført som selvcirkulerende anlæg, udskiftes totalt. 2-strengede anlæg renoveres med nye ventiler på strenge og radiatorer. Åbne anlæg ændres til tryk-ekspansion. Styrende automatik og armaturer renoveres, og anlæggene indreguleres.

Ventilation:

Der bør indføres mekanisk ventilation fra bad og køkkener. friskluftsventiler udskiftes til moderne ventiler.

Isolering:

Alle installationer omisoleres til nutidig standard.

El:

Hvor det er muligt, skal man forsøge samtidig at få anbragt el-måleren for aflæsning udefra.

Det skal bedømmes i hvert tilfælde, om antallet af stikkontakter bør suppleres til nugældende krav, eller om eksisterende rimeligt dækker kravet.

Hvis eksisterende monteringsmateriel er udgået af produktionen, skal det udskiftes til tidssvarende materiel.

Det skal i hvert tilfælde bedømmes, om man skal flytte afbrydere/stikkontakter anbragt i dørgerigter, til udevendig anbringelse på væggen.

Om ejendomstavle skal udskiftes eller kan ombygges, afhænger af tavlens tilstand og må bero på en bedømmelse i de enkelte tilfælde.

Alle fastmonterede belysningsarmaturer (fællesbelysning i lejligheder) skal være for lavenergilamper.

Styring af eventuelt elfrostsikringsanlæg til vand/kloak og ventilationsanlæg skal udskiftes til tidssvarende styringer samt indreguleres, så det kører så økonomisk som muligt.

INDVENDIGE VÆGGE M.M.

a. Tilstand

Næsten alle trægulve er stærkt nedslidte og slet vedligeholdte. Der er brede fuger mellem brædderne og stedvis svære fugtskader (se badeværelsesvægge).

Badeværelsesgulve synes overvejende i god stand, men utatheder på grund af løse fliser og ved gennemføringer kan forekomme.

Vægge i tørre rum er overvejende i god stand, men dårligt vedligeholdt, og stærkt nedbrudte vægge findes.

Badeværelsesvægge har fugtskader bl.a. på grund af kuldebroer, manglende udluftning og manglende vedligeholdelse.

Lofternes tilstand svarer til væggenes.

b. Reparationsforslag

Gulve slibes og lakeres.

Badeværelsesgulve repareres og tættes.

Vægge og lofter ingen arbejder, bortset fra reparation af fugtskader på badeværelsesvægge og maling af disse.

c. Renoveringsforslag

Gulve:

Gulve i forstuer og køkkener pålægges linoleum. Øvrige trægulve repareres, slibes og lakeres. I nogle tilfælde udskiftes trægulve. Badeværelsesgulve repareres og tættes.

Vægge:

Vægge repareres og malerbehandles. Omkring brusepladser opsættes vægfliser.

Lofter:

Lofter repareres og behandles som vægge.

INVENTARa. TilstandKøkkener og skabe:

Inventaret er umoderne og slidt, men overvejende funktionsdygtigt. Mindre skader og defekte beslag må påregnes udskiftet. Stærk medtaget inventar forekommer også.

Indvendige døre:

Tilstanden er overvejende så god, at der kun er behov for almindelig vedligeholdelse, eventuelt også udskiftning af nogle beslag. I nogle tilfælde er der behov for udskiftning.

Håndvask og toilet:

Er i orden i de undersøgte huse, men i gruppen som helhed må der forventes mangler i en del boliger.

Tørklosetter findes i nogle boliger.

b. ReparationsforslagKøkkener og skabe:

Køkkener og skabe, som er totalskadet, udskiftes. Øvrige reparerer, gives nye beslag og malerbehandles.

Indvendige døre:

Indvendige døre, som er beskadiget, f.eks. grundet hærverk eller fugt, udskiftes (kun dørplader).

Håndvask og toilet:

Håndvask og toilet, som er beskadiget, udskiftes.

c. RenoveringsforslagKøkkener og skabe:

1/3 af køkkener og skabe udskiftes, resten reparerer, og beslag fornyes, og der males.

Indvendige døre:

15% af de indvendige døre udskiftes (kun dørplader), resten reparerer og lakeres.

Håndvask og toilet:

5% udskiftes. Yderligere 5% af toiletter gives nyt sæde.

Hvor tørklosetter findes, må udskiftning overvejes under hensyn til mulighederne for kloakering og den gældende boligstandard (se afsnit om installationer).

KONSTRUKTIONERa. Tilstand

Fundamenter og dæk er tilsyneladende i orden, med enkelte småfejl.

Etageadskillelse, træbjælkelag med sand på indskudsbrædder er tilsyneladende i orden, men opfylder ikke de nugældende krav til lejlighedsskel.

Facadekonstruktionen er tilsyneladende i orden.

Trætrapper er meget slidte.

Altangangenes brandbeskyttelsesplader af stål eller Eternit er nedbrudt i stort omfang (brandfare).

Brandadskillelser, røgskillevægge og lemme i tagrum er ikke i forskriftsmæssig stand (brandfare).

b. ReparationsforslagTrapper:

Slidte trætrapper reparereres og forsynes med nye trin.

Altangange:

Lofter over altangange reparereres, brandbeskyttende stålplader og Eternit-plader udskiftes, hvor de er ødelagt.

Tagkonstruktion:

Brand- og røgadskillelser i tagrum incl. lemme istandsættes, så de opfylder bygningsreglementets krav.

c. Renoveringsforslag

Analogt med reparationsforslag bortset fra, at nye gelændere og håndlister på trapper udføres.

KLIMASKÆRMa. Tilstand

Nogle huse har nyligt fået ny tagpap pålagt, øvrige huse i gruppen må forventes at have behov for udskiftning af pap.

Nogle ydervægge er utætte. Udvendig beklædning er delvis beskadiget og er mangelfuldt vedligeholdt. Vinduer og døre er i noget dårlig stand.

Isolering i vægge og lofter er for lille i forhold til de nugældende normer, og er stedvis i dårlig stand.

b. Reparationsforslag

Facader:

Skader på udvendig beklædning reparerer.

Vinduer og udvendige døre:

Vinduer reparerer og justeres, beslag og tætningslister udskiftes eller monteres. Udvendige døre udskiftes. Malerbehandling udføres overalt udvendig.

Isolering:

Loftisolering eftergås og suppleres op til 200 mm i tilgængelige tagrum.

Tage:

Tagpap reparerer, ca. 25% udskiftes.

c. Renoveringsforslag

Facader:

25% af udvendig beklædning udskiftes, resten reparerer og tætnes. Der males overalt udvendig.

Vinduer og udvendige døre:

Samtlige vinduer og udvendige døre udskiftes.

Isolering:

Hvor udvendig beklædning udskiftes, eftergås vægisolering og suppleres til udfyldning af væggenes hulrum. Nyt vindtæt lag monteres. Isolering i tilgængelige lofter og krybekældre suppleres, om muligt op til GBR's krav.

Tage:

50% af tagpapen udskiftes, 25% reparerer.

INSTALLATIONER

a. Tilstand

Afløbsinstallationer:

Afløbsinstallationerne i etagerne er i rimelig god stand bortset fra afløb fra køkkenvask. Afløbsinstalla-

tioner i kældre og krybekældre er generelt uden tæring i rør. Opstropninger er ofte defekte, tærede eller mangler helt. Isolering er ofte meget defekt og ødelagt. En del af bygningerne i gruppen er med tørklosetter. I enkelte er installationerne forberedt for vandklosetter.

Vandinstallationer:

Rørinstallationerne er generelt i god stand, men rørføringerne i badeværelser og køkkener er ofte meget uhenigtsmæssige, f.eks. med dækgennemføringer i brusenicher, hvilket ofte medfører skader i de underliggende boliger. Blandingsbatterier og ventiler er ofte meget nedslidte.

Varmeanlæg:

Varmeanlæg er generelt 2-strengede radiatoranlæg forsynet fra oliefyrede kedelanlæg. En del bygninger i denne gruppe har dog stadig de oprindelige anlæg, som var selvcirkulerende anlæg med centralvarmekomfur og radiatorer placeret på indervægge.

Rør og radiatorer:

Rør og radiatorer er generelt uden tæring, men ventiler og armaturer er utidssvarende og nedslidte, hvilket ofte medfører forøgede varmeudgifter.

Ventilation:

Ventilation er naturligt aftræk fra køkkener og badeværelser og er med STENBA-ventiler i opholdsrum, hvilket ikke har kunnet skaffe tilstrækkelig ventilation især i baderum. Dette har medført en del fugtskader.

Isolering:

Isolering på alle installationer er ofte mangelfuld og ødelagt.

b. Reparationsforslag

Installationerne repareres således, at de funktionsmæssigt stort set virker som oprindeligt, og der opnås en restlevetid på 5-15 år.

Afløb:

Opstropninger repareres. Liggende rør oprettes. Alle samlinger eftergås.

Vand:

Ledninger og armaturer eftergås og repareres. Der udskiftes kun i absolut nødvendigt omfang. Brandvandsinstallationerne repareres.

Varmeanlæg:

Alle rør, ventiler og armaturer eftergås og repareres.

Der udskiftes kun komponenter i absolut nødvendigt omfang. I det omfang det kan lade sig gøre bringes anlæggene i termisk balance.

Ventilation:

Eksisterende naturlige aftræk reparerer og renses. Friskluftsventiler reparerer, og der udskiftes kun i nødvendigt omfang og til eksisterende type.

Isolering:

Isolering reparerer i nødvendigt omfang.

El:

Installationer i lejligheder bringes op til de nutidige krav dvs., at gruppetavle ombygges med M36 gruppeafbrydere og HFI-relæ.

Installation i køkken og bad bringes op til nugældende krav om ekstrabeskyttelse.

Man skal dog være opmærksom på, at ekstrabeskyttelsen i ejendommens fællesinstallationer skal bringes op til nugældende krav, og at det alene derfor kan være vanskeligt at anvende en ejendomstavle, der er alt for utidssvarende.

Elektrode for anvendelse i ejendommen/rækkehuset kan, hvor ingen bedre måde er mulig, etableres ved tilslutning til armeringsjernet i bygningens fundament.

c. Renoveringsforslag

Installationerne føres frem og renoveres til nutidig standard således, at der opnås en restlevetid på 20-30 år.

Afløb:

Afløb fra køkkenvaske udskiftes. Opstropninger eftergås og reparerer. Alle rør oprettes, og samlinger eftergås. Det bør overvejes at kloakere alle huse for sort spildevand og at installere WC.

Vand:

Installationer i bad og køkken udskiftes med nye rør og armaturer. Afspærringsventiler reparerer eller udskiftes overalt. Brandvandsinstallationer skal stort set reparerer eller udskiftes overalt.

Varme:

Anlæg, der er udført som selv-cirkulerende eller med radiatorer placeret på indervægge, udskiftes (skøn er 20% af gruppen).

Øvrige anlæg (skøn 80%): Alle rør og radiatorer eftergås. Ventiler på strenge og radiatorer udskiftes. Åbne anlæg ændres til trykekspansion.

Styrende automatik og armaturer eftergås og reparerer. Anlæggene indreguleres.

Ventilation:

Alle bygninger forsynes med centrale, mekaniske ventilationsanlæg med udsugning fra køkken og bad.

Friskluftsventiler udskiftes til tidssvarende moderne ventiler.

Isolering:

På alle installationer føres isoleringen op til nugældende krav.

El:

Hvor det er muligt, skal man forsøge samtidig at få anbragt el-måleren for aflæsning udefra.

Det skal bedømmes i hvert tilfælde, om antallet af stikkontakter bør suppleres til nugældende krav, eller om eksisterende rimeligt dækker kravet.

Hvis eksisterende monteringsmateriel er udgået af produktionen, skal det udskiftes til tidssvarende materiel.

Det skal i hvert tilfælde bedømmes, om man skal flytte afbrydere/stikkontakter anbragt i dørgerigter, til udvendig anbringelse på væggen.

Om ejendomstavle skal udskiftes eller kan ombygges, afhænger af tavlens tilstand og må bero på en bedømmelse i de enkelte tilfælde.

Alle fastmonterede belysningsarmaturer (fællesbelysning i lejligheder) skal være for lavenergilamper.

Styring af eventuelt elfrostsikringsanlæg til vand/kloak og ventilationsanlæg skal udskiftes til tidssvarende styringer samt indreguleres, så det kører så økonomisk som muligt.

INDVENDIGE VÆGGE M.M.

a. Tilstand

Næsten alle trægulve er stærkt nedslidte og slet vedligeholdte. Der er brede fuger mellem brædderne og stedvis svære fugtskader (ved badeværelsesvægge).

Badeværelsesgulve synes overvejende i god stand, men utætheder på grund af løse fliser og ved gennemføringer kan forekomme.

Vægge i tørre rum er overvejende i god stand men dårligt vedligeholdt, og stærkt nedbrudte vægge findes.

Badeværelsesvægge har fugtskader bl.a. på grund af kuldebroer, manglende udluftning og manglende vedligeholdelse.

Lofternes tilstand svarer til væggenes.

b. Reparationsforslag

Gulve:

Gulve i forstuer og køkkener pålægges linoleum. Øvrige trægulve repareres, slibes og lakeres. I nogle tilfælde udskiftes svært skadede trægulve.

Vægge:

Vægge i tørre rum repareres og malerbehandles. Badeværelsesvægge gives en vandafvisende behandling og males. Lofter repareres og behandles som vægge.

Lofter:

Lofter repareres og behandles som vægge. Lofter, der er vandskadede på grund af utætte tage, repareres og males.

b. Renoveringsforslag

Gulve:

Gulve i forstuer og køkkener pålægges linoleum. Øvrige trægulve repareres, slibes og lakeres. I nogle tilfælde udskiftes trægulve.

Vægge:

Vægge i tørre rum repareres og malerbehandles. Badeværelsesvægge repareres og beklædes med fliser (12 rækker).

Lofter:

Lofter repareres og behandles som vægge. Lofter, der er vandskadede på grund af utætte tage, repareres og males.

INVENTAR

a. Tilstand

Køkkeninventar og skabe er utidssvarende i udførelse og

indretning og er godt nedslidt; men udskiftning synes ikke nødvendig.

Nogle døre - mest badeværelsesdøre - har vandskader. Badeværelsesdøre lukker tæt mod underkarm uden ventilationsspalte.

Håndvaske og toiletter er normalt i god stand; men håndvaskebæringer er løse.

b. Reparationsforslag

Køkkener og skabe:

Køkkener og skabe repareres.

Døre:

Døre repareres, badeværelsesdøre afkortes, og alle døre males eller lakeres.

Håndvask og toilet:

Enkelte skadede vaske og toiletter udskiftes.

c. Renoveringsforslag

Køkkener og skabe:

Køkken- og skabsinventar repareres, beslag udskiftes, og der suppleres med overskabe i køkken og garderobeskabe i soverum.

Døre:

Vandskadede døre udskiftes, øvrige repareres. Alle badeværelsesdøre afkortes, så der bliver luftspalte mellem dørplade og underkarm. Døre males eller lakeres.

Håndvask og toilet:

Bæringer for håndvaske befæstes bedre. Enkelte ituslåede vaske og toiletter udskiftes, og bæringer fastgøres bedre.

KONSTRUKTIONERa. Tilstand

Fundamenter og dæk har kun ubetydelige småfejl. Mangel-fuld udluftning af krybekælder forekommer.

Facadekonstruktionen er tilsyneladende i orden. Tagspar er tilsyneladende i orden. Trapper er nedslidte, og pudslag og belægninger er defekte eller mangler. Trappegelændere er defekte. Vægbeklædninger har skader, og en del skaktlåger mangler.

Brandbeskyttende beklædninger over altangange er rust-tærede/ituslåede, og brandadskillelser i tagrum har mangler, der medfører forøget brandfare.

Plankedæk på altangange er slidt.

b. ReparationsforslagKrybekælder:

Udluftning af krybekælder forbedres med ventilationshuller i fundament.

Trapper:

Belægning på trappereposer retableres. Vægge repareres og males. Trappegelændere og skaktlåger retableres.

Altangange:

Brandbeskyttende beklædninger over altangange udskiftes henholdsvis repareres og males. Brandvægge og røgskillevægge i tagrum bringes i forskriftsmæssig stand.

c. Renoveringsforslag

Analogt med reparationsforslaget. Derudover udskiftes plankedæk på altangange.

KLIMASKÆRMa. Tilstand

Isolering af sokkelinderside mangler. Krybekælderdek er kun isoleret med 10 cm træbeton. Isoleringsværdi under nugældende norm.

Facader trænger til vedligeholdelse, og dele af beklædning skal udskiftes. Utætheder forekommer.

Vinduer er gennemgående i dårlig stand, hovedparten kan dog istandsættes. Beslag og tætningslister defekt, forsatsrammer mangler nogle steder.

Udvendige døre er i dårlig stand på grund af slid og manglende vedligeholdelse.

Bygningerne gennemgås for manglende snestop i tagudhæng.

Isoleringsværdier er gennemgående under den gældende norm.

b. Reparationsforslag

Fundament, krybekælder:

Sokkel isoleres indvendig. Underside af dæk over krybekælder isoleres med 10 cm mineraluld.

Facade:

Yderbeklædning reparerer, og malerbehandling udføres. Utætheder i facaderne afhjælpes.

Vinduer og udvendige døre:

25% af vinduerne udskiftes, resten reparerer grundigt. Manglende forsatsrammer udføres, beslag og tætningslister fornyes. Inddækninger i facaderne eftergås. Malerbehandling udføres. Alle udvendige døre udskiftes.

Tage:

Udluftningsspalter i tagudhæng forsynes med snestop.

Isolering i loft eftergås og suppleres op til 200 mm.

c. Renoveringsforslag

Yderbeklædning reparerer, og malerbehandling udføres. Utætheder i facaderne afhjælpes.

25% af vinduerne udskiftes, resten reparerer grundigt. Manglende forsatsrammer udføres, beslag og tætningslister fornyes. Inddækninger eftergås, og malerbehandling udføres.

50% af udvendige døre udskiftes. Resten reparerer.

Udluftningsspalter i tagudhæng forsynes med snestop.

INSTALLATIONERa. TilstandAfløbsinstallationer:

Afløbsinstallationerne i etagerne er i god stand bortset fra afløb fra køkkenvask. Afløbsinstallationer i kældre og krybekældre er generelt uden tæring i rør. Enkelte opstropninger er defekte, tærede eller mangler helt. Isolering er ofte meget defekt og ødelagt.

Vandinstallationer:

Rørinstallationerne er generelt i god stand, men rørføringerne i badeværelser og køkkener er ofte meget uensigtsmæssige, f.eks. med dækgennemføringer i brusenicher, hvilket ofte medfører skader i de underliggende boliger. Blandingsbatterier og ventiler er ofte meget nedslidte.

Varmeanlæg:

Varmeanlæg er generelt 2-strengede radiatoranlæg forsynet fra egne oliefyrede kedelanlæg eller fjernvarme.

Rør og radiatorer:

Rør og radiatorer er generelt uden tæring, men ventiler og armaturer er utidssvarende og nedslidte, hvilket ofte medfører forøgede varmeudgifter.

Ventilation:

Ventilation er naturligt aftræk fra køkkener og badeværelser, enkelte huse har dog mekaniske anlæg (skøn 10%). Friskluft tilføres boligerne via STENBA-ventiler i opholdsrum, hvilket ikke har kunnet skaffe tilstrækkelig ventilation især i baderum. Dette har medført en del fugtskader.

Isolering:

Isolering på alle installationer er ofte mangelfuld og ødelagt.

Bygningsgruppens energiforbrug til opvarmning og varmt brugsvand er meget højt. De undersøgte bygningers forbrug ligger ca. 70% over forbruget i nyere bygninger opført 1980-1990.

b. Reparationsforslag

Installationerne repareres således, at de funktionsmæssigt stort set virker som oprindeligt, og der opnås en restlevetid på 5-15 år.

Afløb:

Opstropninger repareres. Liggende rør oprettes. Alle samlinger eftergås.

Vand:

Ledninger og armaturer eftergås og reparerer. Der udskiftes kun i absolut nødvendigt omfang. Brandvandsinstallationerne reparerer.

Varmeanlæg:

Alle rør, ventiler og armaturer eftergås og reparerer. Der udskiftes kun komponenter i absolut nødvendigt omfang. I det omfang det kan lade sig gøre bringes anlægene i termisk balance.

Ventilation:

Eksisterende naturlige aftræk reparerer og renses. Friskluftsventiler reparerer, og der udskiftes kun i nødvendigt omfang og til eksisterende type. Mekaniske ventilationsanlæg, armaturer, kanaler og aggregater renses og reparerer. Anlægene indreguleres i det omfang, det kan lade sig gøre.

Isolering:

Isolering reparerer i nødvendigt omfang.

El:

Der monteres HFI-relæer i gruppetavlerne, hvor disse ikke er monterede.

Defekt monteringsmateriel udskiftes.

Alternativt skal alle defekte armaturer udskiftes.

Under alle omstændigheder skal anlægene indreguleres.

c. Renoveringsforslag

Installationerne føres frem og renoveres til nutidig standard således, at der opnås en restlevetid på 20-30 år.

Afløb:

Afløb fra køkkenvaske udskiftes. Opstropninger eftergås og reparerer. Alle rør og samlinger eftergås.

Vand:

Installationer i bad og køkken udskiftes med nye rør og armaturer. Afspærringsventiler reparerer eller udskiftes overalt. Brandvandsinstallationer skal gennemgås og reparerer overalt.

Varme:

Alle rør og radiatorer eftergås. Ventiler på strenge og radiatorer udskiftes. Åbne anlæg ændres til tryk-ekspansion.

Styrende automatik og armaturer eftergås og reparerer. Anlægene indreguleres.

Ventilation:

Alle bygninger forsynes med centrale, mekaniske ventilationsanlæg med udsugning fra køkken og bad.

Friskluftsventiler udskiftes til tidssvarende moderne ventiler.

Isolering:

På alle installationer føres isoleringen op til nugældende krav.

El:

Alle fastmonterede belysningsarmaturer bør udskiftes til armaturer med lavenergilamper.

Eventuel ejendomstavle ombygges, så den svarer til nugældende krav.

Styringer af eventuelt elfrostsikringsanlæg bør udskiftes med styringer af tidssvarende udførelse.

INDVENDIGE VÆGGE M.M.a. Tilstand

Bøgegulve er meget slidte og med brede fuger mellem brædder - ellers intakte.

Badeværelsesgulve er generelt i orden. Nogle steder er der dog løse fliser eller mosaik-stifter.

Indvendige vægge i tørre rum er overvejende intakte men dårligt vedligeholdte.

Entredøre fra trappe til lejlighed opfylder ikke GBR-krav om BD 30 dør.

Badeværelsesvægge er generelt dårlige med en del fugtskader og afskalninger.

Lofter er overvejende intakte men dårligt vedligeholdte og med en del vandskader.

b. ReparationsforslagGulve:

Trægulve slibes og lakeres. Trægulve i vindfang, forstue og køkken belægges med linoleum. Vinylgulve i disse rum udskiftes med linoleum.

Badeværelsesgulve repareres.

Vægge:

Badeværelsesvægge reparerer og beklædes med 12 rækker fliser. Overvægge males. Øvrige indvendige vægge reparerer og malerbehandles.

Entredøre, der ikke opfylder BD 30, udskiftes til BD 30 døre i nye karme.

Lofter reparerer i begrænset omfang og malerbehandles.

c. Renoveringsforslag

Slibning og lakering af gulve. Badeværelsesgulve reparerer.

Badeværelsesvægge gives vandafvisende behandling og males.

Entredøre, der ikke opfylder BD 30, udskiftes til BD 30 døre i nye karme.

INVENTARa. Tilstand

Køkkener er overvejende i ret god stand, men 15% skønnes at skulle udskiftes. I resten udskiftes 50% af bordpladerne. Beslag eftergås, og der males og lakeres. Nogle boliger har for få skabe.

En del badeværelsesdøre har fugtskader - andre indvendige døre er i meget varierende tilstand, nogle med huller i pladen, andre i god stand.

Håndvaske og toiletter er i god stand, men 5% af vaske har skader, hvor bæringer er løse.

b. ReparationsforslagKøkkener og skabe:

Køkkener og skabe reparerer og males eller lakeres. 25% af bordpladerne udskiftes.

Indvendige døre:

Indvendige døre reparerer. Skadede døre reparerer og males, enkelte udskiftes. Badeværelsesdøre reparerer og afkortes for ventilation. De males eller lakeres.

Håndvaske og toiletter:

Håndvaske og toilettes som renoveringsforslag.

c. RenoveringsforslagKøkkener og skabe:

15% af køkkener og skabe udskiftes. I resterende køkkener udskiftes 50% bordplader, og alle bevarede køkkener og skabe reparerer og males eller lakeres.

Indvendige døre:

Indvendige døre reparerer. Skadede døre reparerer og males, enkelte dørplader udskiftes. Badeværelsesdøre reparerer og afkortes for ventilation. De males eller lakeres.

Håndvaske og toiletter:

Ituslåede håndvaske og toiletter udskiftes, og bæringer fastgøres bedre.

KONSTRUKTIONER

a. Tilstand

En del krybekældre er fugtige i en grad, der kræver foranstaltninger.

Betonkonstruktioner incl. altaner er overalt udsat for nedbrydning, som resulterer i afskalninger, blotlægning af armering og rustangreb på befæstelser.

Træhåndlister på altaner er i meget dårlig stand.

Trapper er meget præget af hærværk og mangel på vedligeholdelse. Beklædning og isolering er ofte ødelagt, ligesom skaktlåger, trappetrin og gelændere, der endda undertiden er fjernet delvis.

Tagkonstruktionen er i orden bortset fra manglende efterspænding.

b. Reparationsforslag

Krybekældre:

Udluftning af krybekældre forbedres ved boring af huller pr. ca. 10 m i fundamentsvæggene.

Altaner:

Betonrenovering udføres på altanbrystninger, dækplader, konsoller og andre udvendige betonkonstruktioner. For tynde dæklag og løs beton borthugges, der repareres med specialmørtel, og der udføres overfladebehandling. Manglende eller rustne fastgørelsesbeslag erstattes. Fuger renses og ny fugning udføres.

Trapper:

I trapper retableres skaktlåger, og hærværksskader på vægge, trappetrin, reposer og gelændere afhjælpes.

Tage:

Tagkonstruktioner eftergås, og 50% af samlinger efterspændes.

c. Renoveringsforslag

Renoveringen har indhold og omfang som reparationsforslaget.

KLIMASKÆRMa. Tilstand

Facader har skadet beklædning og er utætte.

Vinduer er utætte, men kan istandsættes. Beslag er slidte og tætningslister er ikke effektive.

Udvendige døre er utætte og ret medtagne. De opfylder ikke brandkravene.

Stålpladetage og paptage skønnes generelt at være i orden, men de skal eftergås.

Isoleringen er stort set i orden, men den trænger til at eftergås.

b. ReparationsforslagFacader:

Facadebeklædning eftergås, og skadede plader udskiftes. Lister opsættes, hvor de mangler. Friskluftsventiler udskiftes og føres helt ud til det fri.

Vinduer og udvendige døre:

Vinduer repareres, justeres, males og forsynes med nye tætningslister. 25% af lukkebeslagene udskiftes.

75% af trappevinduesrammer og alle udvendige dørplader udskiftes.

Tage:

Stålpladetage eftergås og tættes, og enkelte plader udskiftes. Paptage eftergås og repareres. Snestop monteres.

c. Renoveringsforslag

Renoveringsforslaget omfatter de arbejder, der er beskrevet i reparationsforslaget samt følgende arbejder:

Isolering i tagrum og under krybekælderdek eftergås og øges op til nugældende norm, hvor denne ikke er opfyldt. Eventuelt manglende isolering af betongavle og -dek udføres i forbindelse med tætning af facaden. Betongavle med mangelfuld indvendig isolering, isoleres og beklædes udvendig.

INSTALLATIONER

a. Tilstand

Afløbsinstallationer:

Afløbsinstallationerne i etagerne er i rimelig god stand bortset fra afløb fra køkkenvask. Afløbsinstallationer i kældre og krybekældre er generelt uden tæringer i rør. Enkelte opstøpninger er ofte defekte, tærende eller mangler helt. Isolering er ofte meget defekt og ødelagt.

Vandinstallationer:

Rørinstallationerne er generelt i god stand, men rørføringerne i badeværelser og køkkener er ofte meget uhenigtsmæssige, f.eks. med dækgennemføringer i brusenicher, hvilket ofte medfører skader i de underliggende boliger. Blandingsbatterier og ventiler er ofte meget nedslidte.

Varmeanlæg:

Varmeanlæg er 2-strengede radiatoranlæg forsynet fra oliefyr, egne kedelanlæg, blokcentraler eller fjernvarme.

Rør og radiatorer:

Rør og radiatorer er generelt uden tæringer, men ventiler og armaturer er utidssvarende og nedslidte, ligesom der er kortslutninger på radiatorer i vindfang, hvilket medfører forøgede varmeudgifter.

Ventilation:

Ventilation er generelt mekanisk centrale anlæg med udsugning. Ventilation er generelt mekaniske centrale anlæg med udsugning fra køkkener og badeværelser og er med frisklufts-ventiler i opholdsrum. Generelt er ventilationen utilstrækkelig især i baderum. Dette har medført en del fugtskader.

Isolering:

Isolering på alle installationer er ofte mangelfuld og ødelagt.

Bygningsgruppens energiforbrug til opvarmning og varmt brugsvand er højt. De undersøgte bygningers forbrug ligger ca. 50% over forbruget i nyere bygninger opført 1980-1990.

b. Reparationsforslag

Installationerne repareres således, at de funktionsmæssigt stort set virker som oprindeligt, og der opnås en restlevetid på 5-15 år.

Afløb:

Opstropninger repareres. Liggende rør oprettes. Alle samlinger eftergås.

Vand:

Ledninger og armaturer eftergås og repareres. Der udskiftes kun i absolut nødvendigt omfang. Brandvandsinstallationerne repareres.

Varmeanlæg:

Alle rør, ventiler og armaturer eftergås og repareres. Der udskiftes kun komponenter i absolut nødvendigt omfang. I det omfang det kan lade sig gøre bringes anlæggene i termisk balance.

Ventilation:

Kanaler, aggregater og armaturer renses og repareres. Anlæggene indreguleres i det omfang, det kan lade sig gøre.

Isolering:

Isolering repareres i nødvendigt omfang.

El:

Der monteres HFI-relæer i gruppetavlerne, hvor disse ikke er monterede.

Defekt monteringsmateriel udskiftes.

Alternativt skal alle defekte armaturer udskiftes.

Under alle omstændigheder skal anlæggene indreguleres.

c. Renoveringsforslag

Installationerne føres frem og renoveres til nutidig standard således, at der opnås en restlevetid på 20-30 år.

Afløb:

Afløb fra køkkenvaske udskiftes. Opstropninger eftergås og repareres. Alle rør og samlinger eftergås.

Vand:

Installationer i bad og køkken udskiftes med nye rør og armaturer. Afspærringsventiler repareres eller udskiftes overalt. Brandvandsinstallationer skal gennemgås og repareres.

Varme:

Alle rør og radiatorer eftergås. Ventiler på strenge og radiatorer udskiftes. Vindfangsradiatorer udskiftes. Åbne anlæg ændres til trykekspansion.

Styrende automatik og armaturer eftergås og repareres. Anlæggene indreguleres.

Ventilation:

Alle lodrette kanaler renses, udsugningsarmaturer, aggregater og kanaler på loft udskiftes, og anlæggene indreguleres.

Friskluftsventiler udskiftes til tidssvarende moderne ventiler.

Isolering:

På alle installationer føres isoleringen op til nugældende krav.

El:

Alle fastmonterede belysningsarmaturer bør udskiftes til armaturer med lavenergilamper.

Eventuel ejendomstavle ombygges, så den svarer til nugældende krav.

Styringer af eventuelt elfrostsikringsanlæg bør udskiftes med styringer af tidssvarende udførelse.

INDVENDIGE VÆGGE M.M.a. Tilstand

Trægulve er stærkt slidte med meget brede fuger og fugtskader ved badeværelsesvægge.

Badeværelsesgulve har stedvis løse fliser/mosaikstifter og har utætheder i beskedent omfang.

Badeværelsesvægge er stærkt medtaget af fugt. Utætheder giver skader i omliggende rum.

Øvrige vægge skønnes i orden.

Lofter skønnes overvejende i orden, men badeværelseslofter har fugtskader og afskalninger.

b. Reparationsforslag

Stærkt vandskadede trægulve udskiftes (ved badeværelser). Øvrige trægulve slibes og lakeres.

Badeværelsesgulve repareres og tætnes.

Alle lette badeværelsesvægge skal renoveres. Metoden vil afhænge af skadernes omfang. Betonvægge i bad skal repareres og gives en vandafvisende overflade.

Badeværelseslofter repareres og malerbehandles.

c. Renoveringsforslag

Starkt vandskadede trægulve udskiftes (ved badeværelser). Øvrige trægulve slibes og lakeres.

Badeværelsesgulve repareres og tættes.

Gulve i køkkener og forstuer belægges med linoleum. Eksisterende belægninger i disse rum udskiftes.

Lette badeværelsesvægge udskiftes med vægge af letbeton, og alle badeværelsesvægge beklædes med 12 rækker fliser.

Badeværelseslofter repareres og malerbehandles.

INVENTARa. Tilstand

Køkkeners og skabes tilstand er meget varieret. Mange er nedslidte og beskadigede med defekte eller manglende beslag. En del har mindre skader, og få er skadefri. En gennemgribende reparation er kostbar og i mange tilfælde umulig.

Badeværelsesdørene er ofte stærkt fugtskadede og har ingen ventilationsspalte under dørpladen. Mange kan slet ikke repareres. Døre i tørre rum har ingen eller kun mindre skader, men de trænger til vedligeholdelse.

Toiletter og håndvaske skønnes i god stand. Håndvaskebæringer trænger til udskiftning eller oftest til kraftigere befæstelse.

b. ReparationsforslagKøkkener og skabe:

25% af køkkenerne og skabene udskiftes. De øvrige repareres, forsynes med nye bordplader og beslag samt males.

Indvendige døre:

50% af badeværelsesdørene udskiftes. Øvrige afkortes af hensyn til ventilation. De repareres og males eller lakeres. Øvrige døre repareres for enkelte skader, defekte beslag skiftes, og dørene males eller lakeres.

Håndvaske og toiletter:

Håndvaske og toiletter formodes at være 95% intakte. Enkelte udskiftninger må påregnes. Bæringer gøres ordentligt fast, nogle udskiftes.

c. Renoveringsforslag

Samtlige køkkener og skabe udskiftes. Indvendige døre renoveres som beskrevet i reparationsforslaget. Håndvasker og toiletter renoveres som beskrevet i reparationsforslaget.

KONSTRUKTIONERa. Tilstand

Nogle krybekældre er fugtige, formentlig på grund af fordampning fra kloakbrønde og manglende udluftning. Fundamenter og dæk ellers i orden.

Ydervægskonstruktioner er tilsyneladende i orden.

Bjælkelag ligeledes bortset fra, at nogle synes for slappe, idet de sættes i kraftige svingninger af vaske-maskiner, hvilket resulterer i skader på gulve.

Brandvægge er tilsyneladende i orden.

b. Reparationsforslag

De slappe bjælkelag understøttes, og der bores ventilationshuller i fundamenter, hvor ventilation mangler.

c. Renoveringsforslag

Renoveringsforslaget er identisk med reparationsforslaget.

KLIMASKÆRMa. TilstandKrybekælder-dæk:

De fleste krybekælder-dæk og -bjælkelag er fodkolde, muligvis både utætte og utilstrækkeligt isoleret (Der er tidligere udført efterisolering af gulv i opholdsstuer).

Facader:

Facader er tilsyneladende i orden bortset fra, at nogle trænger til maling. Det må forventes, at en del vil vise sig at være utætte.

Vinduer og udvendige døre:

Er i nogenlunde god stand. Mange trænger til justering, tætningslister er ikke effektive, og der trænges til maling.

Tage:

Tagdækning er tilsyneladende intakt. Isolering mod kon-

dens på undersiden af tagkrydsfiner'en falder nogle steder ned.

Nogle ovenlysvinduer er ikke tilstrækkeligt sikret mod vindsug, andre er så medtagne, at udskiftning eller renoivering skønnes nødvendig.

Isolering:

Tilstanden varierer tilsyneladende meget. Nogle huse har en isoleringsværdi under 50% af nugældende krav. Til andre er der ikke gjort bemærkninger om emnet.

b. Reparationsforslag

Krybekælderdek:

Dæk/bjælkelag tætnes og efterisoleres, hvor understøtning af bjælkerne er nødvendig (jvf. årsnit om konstruktioner).

Facader:

Facaderne eftergås, og utætheder i og mellem elementerne og ved skunkvægge afhjælpes. Hvor tætningsarbejdet medfører åbning af elementerne, udføres efterisolering her.

Vinduer og udvendige døre:

50% af vinduer og døre justeres. Defekte beslag og tætningslister skiftes. Malerbehandling udføres.

Tag:

Ca. 50% af kondensisoleringen på undersiden af tagpladerne skal fastgøres, herudover udføres ingen arbejder.

c. Renoveringsforslag

Krybekælderdek:

Der udføres tætning og efterisolering overalt under køkken, gang og bad.

Facader:

Der udføres de under reparationsforslaget nævnte arbejder. Desuden udføres udvendig malerbehandling overalt.

Vinduer og udvendige døre:

Der udføres justering og udskiftning af beslag og tætningslister samt malerbehandling på alle vinduer. Ovenlysvinduer renoveres, nogle udskiftes.

Tag:

Der udføres de i reparationsforslaget beskrevne arbejder. Desuden eftergås tagpap og inddækninger.

INSTALLATIONERa. TilstandAfløbsinstallationer:

Afløbsinstallationerne er i god stand. Isolering er enkelte steder defekt og ødelagt.

Vandinstallationer:

Rørinstallationerne er generelt i god stand; men armaturer, blandingsbatterier og ventiler trænger til mindre reparationer.

Varmeanlæg:

Varmeanlæg er generelt 2-strengede radiatoranlæg forsynet fra oliefyrede blokcentraler eller fjernvarme. En del bygninger i denne gruppe har dog stadig de oprindelige anlæg med kedel-unit i køkkenet.

Rør og radiatorer:

Rør og radiatorer er uden tæringer, men en del ventiler og armaturer er utidssvarende og dårligt vedligeholdt. Anlæggene er generelt i dårlig termisk balance, som medfører en dårlig komfort og øgede varmeudgifter.

Ventilation:

Ventilation er naturligt aftræk fra køkkener og badeværelser og er med STENBA-ventiler i opholdsrum, hvilket ikke har kunnet skaffe tilstrækkelig ventilation især i baderum. Dette har medført en del fugtskader.

Isolering:

Isolering på alle installationer er enkelte steder mangelfuld og ødelagt.

Bygningsgruppens energiforbrug til opvarmning og varmt brugsvand er ret højt - 60-70% over, hvad det bør være for moderne boliger af denne type.

b. Reparationsforslag

Installationerne repareres således, at de funktionsmæssigt stort set virker som oprindeligt, og der opnås en restlevetid på 5-15 år.

Afløb:

Alle rør og samlinger eftergås, og defekte repareres.

Vand:

Ledninger og armaturer eftergås og repareres. Der udskiftes kun i absolut nødvendigt omfang. Brandvandsinstallationerne repareres.

Varmeanlæg:

Alle rør, ventiler og armaturer eftergås og repareres. Der udskiftes kun komponenter i absolut nødvendigt omfang. I det omfang det kan lade sig gøre bringes anlæggene i termisk balance.

Ventilation:

Eksisterende naturlige aftræk repareres og renses. Friskluftsvanter repareres, og der udskiftes kun i nødvendigt omfang og til eksisterende type.

Isolering:

Isolering repareres i nødvendigt omfang.

El:

Installationer i lejligheder repareres om nødvendigt, dvs. defekte afbrydere/stikkontakter udskiftes. Defekte faste belysningsarmaturer udskiftes.

Ejendomstavle gennemgås, og eventuelle defekter udbedres. Ejendommens fællesinstallationer gennemgås, og eventuelle defekter udbedres, dvs. udskiftning af defekte belysningsarmaturer/afbrydere på trapper/altangange, indendørs og i kældre.

Det påregnes, at der i disse boliggrupper er opsat HFI-relæer for installationere.

Eventuelt elfrostsikringsanlæg indreguleres.

c. Renoveringsforslag

Installationerne føres frem og renoveres til nutidig standard således, at der opnås en restlevetid på 20-30 år.

Afløb:

Alle rør og samlinger eftergås, og der foretages mindre reparationer.

Vand:

Afspærringsventiler og armaturer eftergås og repareres. Brandvandsinstallationer skal repareres, enkelte slanger udskiftes.

Varme:

Alle rør og radiatorer eftergås. Ventiler på strenge og radiatorer eftergås og repareres. Åbne anlæg ændres til trykekspansion.

Styrende automatik og armaturer eftergås og repareres. Anlæggene indreguleres.

Ventilation:

Bygningerne regnes ikke forsynet med mekaniske ventilationsanlæg med udsugning fra køkken og bad, medmindre, at der etableres systematisk kontrol, drift og vedligeholdelse, således at alle boliger synes mindst een gang årligt. Naturlige aftræk eftergås og renses.

Friskluftsventiler udskiftes til tidssvarende moderne ventiler.

Isolering:

På alle installationer føres isoleringen op til nugældende krav.

INDVENDIGE VÆGGE M.M.a. Tilstand

Trægulve er tilsyneladende i god stand og har kun behov for almindelig vedligeholdelse.

Køkkengulve (med linoleum) er dog nogle steder beskadiget, fordi bjælkelaget er så slapt, at vaskemaskiner får det til at vibrere så kraftig, at centralvarmekedlens ben har gnavet sig ned gennem gulvpladen. (Se afsnit om konstruktioner).

Tørre vægge er stort set intakte, men med enkelte fugtskader formentlig på grund af for ringe ventilation.

Badeværelsesvægge er overvejende i dårlig stand og har utætheder, vandskader eller i det mindste afskalninger på grund af fugt. Skaderne kræver renovering. En del renoveringer er allerede udført.

Lofter er stort set intakte, men har vand- eller fugtskader i mindre omfang bl.a. som følge af utætheder i overliggende badeværelser eller/og utilstrækkelig ventilation.

b. ReparationsforslagGulve:

Badeværelsesgulve på træbjælkelag skal i de fleste tilfælde renoveres hurtigt for at standse nedbrydningen og for at undgå skader på tilstødende konstruktioner og overflader.

Køkkengulve repareres, og under kedlen forstærkes gulvet, så det kan holde til punktbelastningerne fra kedlens "ben" (se afsnit om konstruktioner).

Vægge:

Badeværelsesvægge skal i de fleste tilfælde renoveres hurtigt for at standse nedbrydningen og undgå skader på tilstødende konstruktioner og overflader. Udførelsen vil afhænge af, hvor svære skader der konstateres i hvert tilfælde.

Lofter:

Istandsættes i badeværelser, hvor gulve og vægge renoveres.

c. RenoveringsforslagGulve:

Alle badeværelsesgulve udskiftes. Andre gulve repareres for fugtskader og 5% udskiftes.

Vægge:

Alle badeværelsesvægge udskiftes.

Lofter:

Badeværelseslofter samt vandskadede lofter i andre rum udskiftes eller repareres.

INVENTARa. Tilstand

Køkkener og skaber er i varierende stand, de nyeste er tilsyneladende i orden, de ældste er nedslidte og skrammede.

Indvendige døre har det som køkkener og skabe. Nogle er bedømt at skulle udskiftes i nær fremtid.

Håndvaske og toiletter er tilsyneladende i ret god stand.

b. ReparationsforslagKøkkener og skabe:

25% af køkkener og skabe repareres. Defekte beslag skiftes, og der males.

Indvendige døre:

10% af dørpladerne udskiftes, 10% repareres, gives nye beslag og males eller lakeres.

Håndvask og toilet:

5% påregnes udskiftes. Bæringer eftergås, løse fastgøres.

c. RenoveringsforslagKøkkener og skabe:

50% udskiftes. Resten repareres og males.

Indvendige døre:

50% af dørpladerne udskiftes, resten samt alle karme, repareres og males.

Håndvask og toilet:

Samme arbejder som nævnt under reparationsforslaget.

KONSTRUKTIONERa. Tilstand

Fundamenter, betondæk, facadekonstruktioner samt tag-spær og trapper er tilsyneladende i orden.

Eneste registrerede mangel består i, at støjdømpende træbetonplader på undersiden af reposer er væk.

b. Reparationsforslag

Det skønnes unødvendigt at foretage reparation.

c. Renoveringsforslag

Renoveringen består i, at den manglende støjdæmpende beklædning monteres, og trapper og trapperum males.

KLIMASKÆRMa. Tilstand

Krybekælderdek er i orden bortset fra sporadiske mangler.

Facader er i hovedsagen i god stand. Enkelte krydsfinerindækninger mellem facadeelementer er faldet af eller er løse. Vinduer og udvendige døre er i hovedsagen intakte og funktionsdygtige. En del beslag fungerer mindre godt. Enkelte misfarvninger forekommer.

Tagdækningen er i orden, tagrummenes isolering er nogle steder ødelagt (skøn 15%), loftlemmes isolering ligeledes.

b. Reparationsforslag

Krybekældre eftergås, og manglende isolering o.lign. betydende fejl rettes.

Krydsfinerinddækninger i facader retableres henholdsvis fastgøres. Stikprøvekontrol af intakte inddækninger udføres.

Dør- og vinduesbeslag justeres, defekte udskiftes, tætningslister eftergås stikprøvevis.

c. Renoveringsforslag

Der udføres de under reparationsforslaget beskrevne arbejder, desuden delys udvendig malerbehandling af træværk. Friskluftventiler udskiftes og bores helt igennem væggen til ydersiden af regnskærmen, jvf. afsnittet om installationer.

INSTALLATIONERa. TilstandAfløbsinstallationer:

Afløbsinstallationerne er i god stand.

Vandinstallationer:

Rørinstallationerne er i god stand. Armaturer, blandingsbatterier og ventiler trænger til renovering, enkelte til udskiftning.

Varmeanlæg:

Varmeanlæg er 2-strengede radiatoranlæg forsynet fra oliefyrede kedelanlæg, blokcentraler eller fjernvarme.

Rør og radiatorer:

Rør og radiatorer er generelt uden tæringer, men ventiler og armaturer er utidssvarende og trænger til renovering eller udskiftning, hvilket medfører forøgede varmeudgifter.

Ventilation:

Ventilation er mekanisk udsugning fra køkkener og badeværelser og er med friskluft-ventiler i opholdsrum, hvilket ikke har kunnet skaffe tilstrækkelig ventilation især i baderum. Dette har medført en del fugtskader. Friskluftventiler er generelt ikke ført igennem facader, men munder ud bag regnskærm.

Isolering:

Isolering på alle installationer er ofte mangelfuld og defekt.

Bygningsgruppens energiforbrug til opvarmning og varmt brugsvand er for de undersøgte bygninger 50% over, hvad der anvendes i moderne tilsvarende boligbebyggelser.

b. Reparationsforslag

Installationerne repareres således, at de funktionsmæssigt stort set virker som oprindeligt, og der opnås en restlevetid på 5-15 år.

Vand:

Ledninger og armaturer eftergås og repareres. Der udskiftes kun i absolut nødvendigt omfang. Brandvandsinstallationerne repareres.

Varmeanlæg:

Alle rør, ventiler og armaturer eftergås og repareres. Der udskiftes kun komponenter i absolut nødvendigt omfang. I det omfang det kan lade sig gøre bringes anlægene i termisk balance.

Ventilation:

Eksisterende anlæg repareres og renses. Friskluftsventiler repareres, og der udskiftes kun i nødvendigt omfang og til eksisterende type.

Isolering:

Isolering repareres i nødvendigt omfang.

El:

Installationer i lejligheder repareres om nødvendigt, dvs. defekte afbrydere/stikkontakter udskiftes. Defekte faste belysningsarmaturer udskiftes.

Ejendomstavle gennemgås, og eventuelle defekter udbedres. Ejendommens fællesinstallationer gennemgås, og eventuelle defekter udbedres, dvs. udskiftning af defekte belysningsarmaturer/afbrydere på trapper/altangange, indendørs og i kældre.

Det påregnes, at der i disse boliggrupper er opsat HFI-relæer for installationerne.

Eventuelt elfrostsikringsanlæg indreguleres.

c. Renoveringsforslag

Installationerne føres frem og renoveres til nutidig standard således, at der opnås en restlevetid på 20-30 år.

Vand:

Afspærringsventiler og armaturer eftergås og repareres overalt. Brandvandsinstallationer eftergås og repareres overalt.

Varme:

Alle rør og radiatorer eftergås. Ventiler på strenge og radiatorer repareres eller udskiftes. Åbne anlæg ændres til trykeksansion.

Styrende automatik og armaturer eftergås og repareres. Anlægene indreguleres.

Ventilation:

Alle kanaler, armaturer og aggregater renses. Kanaler tætnes, nødvendige indreguleringsspjæld indbygges, og anlæggene indreguleres.

Friskluftventiler udskiftes til tidssvarende moderne ventiler, og føres til det fri.

Isolering:

På alle installationer føres isoleringen op til nugældende krav.

INDVENDIGE VÆGGE M.M.a. Tilstand

Trægulve er nogle steder præget af vandskader ved badeværelsesvægge og ved radiatorer. Nedslidning og misfarvning forekommer bl.a. som følge af manglende vedligeholdelse. Fodlister mangler nogle steder. Bortset fra disse fejl er tilstanden god.

Mangler ved badeværelsesgulve er ikke rapporteret, men vandskadede badeværelseslofter kan skyldes utætte gulve. Se nedenfor.

Vægge i tørre rum er i hovedsagen gode, nogle er dog meget dårligt vedligeholdt, og nogle har misfarvninger.

Badeværelsesvægges tilstand er mange steder dårlig på grund af vandskader.

Lofters tilstand er i almindelighed god, men badeværelseslofter er de fleste steder tydeligt fugtskadet, bl.a. på grund af for ringe ventilation. Måske også på grund af utætt badeværelsesgulve.

b. ReparationsforslagGulve:

Stærkt vandskadede trægulve udskiftes. Eventuelt kun skadede partier. Manglende fodpaneler erstattes. Badeværelsesgulve eftergås og tætnes. Ny sokkelbeklædning udføres mod renoverede vægge.

Vægge:

Badeværelsesvægge renoveres eller udskiftes med ikke-fugtfølsom konstruktion (letbeton med fliser), afhængig af skadernes udviklingstrin. Andre vægge repareres for skader.

Lofter:

Badeværelseslofter repareres og males. Andre lofter med fugtskader ligeledes.

b. RenoveringsforslagGulve:

Badeværelsesgulve istandsættes, som ved reparation.

Kraftigt fugtskadede trægulve udskiftes helt. Andre trægulve slibes og lakeres. Nye fodpaneler monteres.

Vægge:

Alle lette badeværelsesvægge udskiftes med vægge af ikke-fugtfølsom konstruktion, beklædt med fliser. Det foreslås overvejet i forbindelse med renoveringen, at sammenlægge separate toiletrum og baderum til kombinerede bade/toiletrum for at opnå bedre pladsforhold.

Andre lette vægge repareres for fugtskader.

Lofter:

Istandsættes som anført i reparationsforslaget.

INVENTARa. Tilstand

Køkkener og skabe er nogle steder skrøbelige og trænger til istandsættelse eller udskiftning. Nogle køkkenvaske er beskadiget. Andre steder er inventaret i orden.

Indvendige døre er ikke omtalt i rapporterne, men ud fra kendskabet til forholdene i jævnaldrende bygninger, skønnes der at være behov for reparation, udskiftning af en del badeværelsesdøre og enkelte andre døre.

En del indfatninger er løse.

Håndvaske og toiletter er generelt i god stand, men håndvaskebæringer er løse og eller for svage.

b. ReparationsforslagKøkkener og skabe:

50% skønnes at skulle repareres i større eller mindre omfang. Skuffer og låger eftergås, defekte skuffer, køkkenvaske og beslag udskiftes, og der udføres overfladebehandling.

Indvendige døre:

25% af badeværelsesdørplader og 5% af andre døre udskiftes. Resten repareres og males eller lakeres. Og defekte beslag skiftes.

Håndvask og toilet:

Enkelte udskiftninger foretages. Håndvaskebæringer udskiftes eller gøres bedre fast i vægge.

c. RenoveringsforslagKøkkener og skabe:

Køkkener og skabe renoveres som beskrevet under reparationsforslag, men 10% påregnes her udskiftet.

Indvendige døre:

Renoveres som beskrevet i reparationsforslaget. Udskiftningsprocenterne hæves til 30% badeværelsesdøre og 10% andre døre.

Håndvask og toilet:

Renoveres som beskrevet i reparationsforslaget.

KONSTRUKTIONERa. Tilstand

Fundamenter og dæk har tilsyneladende ingen mangler.

Facadekonstruktionen er tilsyneladende i orden. Tagspærene bør efterspændes, men er ellers i orden.

b. Reparationsforslag

Efterspænding af tagspær.

c. Renoveringsforslag

Analogt med reparationsforslaget.

KLIMASKÆRMa. Tilstand

Fundamenter og betondæk er tilsyneladende i orden.

Facaderne trænger til malervedligeholdelse.

Vinduer og udvendige døre har småskader og begyndende utætheder og mangler tilsyneladende malerbehandling.

Tagene er tilsyneladende i orden.

b. ReparationsforslagFacader:

25% af vinduerne justeres.

25% af altandørene og de andre udvendige døre justeres.

c. RenoveringsforslagFacader:

Vinduer og udvendige døre justeres, og tætningslister skiftes på ca. 15%

Vinduer og udvendige døre males.

Træbeklædte facadebeklædninger malerbehandles.

INSTALLATIONERa. TilstandAfløbsinstallationer:

Afløbsinstallationerne er i god stand.

Vandinstallationer:

Rørinstallationerne er i god stand. Armaturer, blandingsbatterier og ventiler trænger til eftersyn og mindre reparation.

Varmeanlæg:

Varmeanlæg er 2-strengede radiatoranlæg forsynet fra oliefyrede kedelanlæg.

Rør og radiatorer:

Rør og radiatorer er uden tæringer, men ventiler og armaturer trænger til mindre reparationer. Anlæggene er generelt ikke indregulerede, hvilket ofte medfører forøgede varmeudgifter.

Ventilation:

Ventilation er mekanisk udsugning fra køkkener og badeværelser og er med friskluft-ventiler i opholdsrum, hvilket ikke har kunnet skaffe tilstrækkelig ventilation især i baderum på grund af uindregulerede anlæg. Dette har medført en del fugtskader. Friskluftventiler er generelt ikke ført gennem facader, men munder ud bag regnskærm.

Bygningsgruppens energiforbrug til opvarmning og varmt vand lå for de undersøgte bygninger 40-50% over, hvad der anvendes i nyere bebyggelser.

b. Reparationsforslag

Installationerne føres frem og renoveres til nutidig standard.

Afløb:

Der er ikke behov for andet end almindelig vedligehold.

Vand:

Afspærringsventiler eftergås og repareres. Brandvandsinstallationer eftergås og repareres.

Varme:

Alle ventiler, styrende automatik og armaturer eftergås og repareres. Anlæggene indreguleres.

Ventilation:

Alle kanaler, armaturer og aggregater renses og repareres.

res. Indreguleringsspjæld indbygges, og anlæggene indreguleres.

Friskluftventiler udskiftes til tidssvarende moderne ventiler og føres til det fri.

Isolering:

På alle installationer føres isoleringen op til nugældende krav.

El:

Installationer i lejligheder repareres om nødvendigt, dvs. defekte afbrydere/stikkontakter udskiftes. Defekte faste belysningsarmaturer udskiftes.

Ejendomstavle gennemgås, og eventuelle defekter udbedres. Ejendommens fællesinstallationer gennemgås, og eventuelle defekter udbedres, dvs. udskiftning af defekte belysningsarmaturer/afbrydere på trapper/altangange, indendørs og i kældre.

Det påregnes, at der i disse boliggrupper er opsat HFI-relæer for installationerne.

Eventuelt elfrostsikringsanlæg indreguleres.

c. Renoveringsforslag

Renoveringsforslagene er de samme som reparationsforslagene. Der opnås en restlevetid på 20-30 år.

INDVENDIGE VÆGGE M.M.

a. Tilstand

Parketgulvenes tilstand skønnes at være rimelig god, dog må der påregnes vedligeholdelse i form af lakering af hovedparten af samtlige gulve.

Badeværelsesgulvene skønnes at være i orden for hovedparten, men der er dog ca. 25%, som er så skadet, at der bør ske indgreb hurtigst muligt.

I badeværelserne skønnes væggene at være i orden, men der er i ca. 25% af badeværelserne konstateret områder med løse og revnede fliser.

Trappevægge er udsat for graffiti o.lign. De bør malerbehandles.

Lofterne er generelt i orden undtaget, hvor det ovenliggende badeværelse har skader i gulv.

b. ReparationsforslagGulve:

Parketgulve lakeres. Badeværelsesgulve repareres og tætnes (25%).

Vægge:

Løse vægfliser fastgøres (25%). Trappevægge malerbehandles.

Lofter:

Fugtskadede lofter males (25%).

c. RenoveringsforslagGulve:

Parketgulve lakeres, i enkelte tilfælde afslibes gulvene inden. Gulvklinker i badeværelser fjernes, og der udlægges et vandtæt lag. Derefter nedlægges nye gulvklinker/mosaik (25%).

Vægge:

Løse vægfliser fastgøres (25%). Trappevægge malerbehandles.

Lofter:

Fugtskadede lofter males (25%).

INVENTARa. Tilstand

Køkkener og skabe er overvejende i ret god stand, men der skønnes at skulle udskiftes et mindre antal. Beslag og greb eftergås, og der males og lakeres.

Enkelte hoveddøre har synlige tegn på hærverk, men skønnes ellers i orden.

Badeværelsesdørene afkortes som en forebyggende foranstaltning.

Håndvaske og toiletter skønnes at være i orden.

b. ReparationsforslagKøkkener og skabe:

Køkkener og skabe repareres og males eller lakeres.

Indvendige døre:

Hoveddøre (ca. 10%) udskiftes på grund af hærverk. Ba-

deværelsesdøre afkortes for ventilation. Øvrige døre ingen arbejder.

Håndvask og toilet:
Ingen arbejder.

c. Renoveringsforslag

Køkkener og skabe:

10% af køkkener og skabe udskiftes. I resterende skiftes defekte greb og håndtag. Sluttelig males eller lakeres køkkener og skabe.

Indvendige døre:

Ca. 10% af hoveddørene skiftes på grund af hærværk. Badeværelsesdøre afkortes for ventilation.

Håndvask og toilet:
Ingen arbejder.